UNIVERSITÉ DE RENNES

FACULTÉ DE DROIT

LE

Livre Foncier Marocain

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 25 Novembre 1931 à quinze heures

PAR

Léon DEPAULE

Lauréat de la Faculté de Droit de Rennes

MEMBRES DU JURY

M. LENOAN, *professeur*, *président*.
M. FROMONT, *professeur*.
M. BURDEAU, *chargé de cours*.

IMPRIMERIE FRANCIS SIMON, RENNES

— 1931 —

Thèse Rennes
1931.

THÈSE POUR LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE RENNES

FACULTÉ DE DROIT

LE

Livre Foncier Marocain

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 25 Novembre 1931 à quinze heures

PAR

Léon DEPAULE

Lauréat de la Faculté de Droit de Rennes

MEMBRES DU JURY

M. LENOAN, *professeur*, *président*.
M. FROMONT, *professeur*.
M. BURDEAU, *chargé de cours*.

IMPRIMERIE FRANCIS SIMON, RENNES

— 1931 —

*26568

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

A MES PARENTS

AVANT-PROPOS

Nous assistons au Maroc depuis la guerre à un effort considérable de colonisation et de peuplement rural. L'immatriculation foncière, instituée dès les premiers mois du Protectorat, a largement contribué à cette œuvre d'extension agricole.

A mesure que le régime nouveau était étendu à des régions chaque année plus nombreuses et plus reculées, des réformes partielles venaient en modifier certaines dispositions, que l'usage avait révélées d'une application difficile. Une continuelle mise au point perfectionnait ainsi l'instrument forgé par le législateur de 1913.

Aujourd'hui la presque totalité du Maroc pacifié connaît les bienfaits de la stabilité foncière. Aucun texte récent n'étant intervenu pour modifier la législation existante, on peut considérer que le Livre Foncier marocain a atteint sa forme à peu près définitive.

Il nous a paru, dès lors, qu'il y aurait quelque intérêt à faire le point et à jeter un regard sur l'ensemble de l'œuvre ainsi réalisée.

Au cours de ce travail, nous nous sommes efforcé avant tout de ne jamais perdre de vue, au profit de détails secondaires, les grandes lignes du système. Notre sujet ne comportait pas l'étude du droit foncier musulman ; nous nous sommes donc gardé d'aborder la législation indigène. Lorsque nous avons été obligé d'en indiquer, en passant, les principes, nous l'avons toujours fait d'après les ouvrages de savants orientalistes auxquels nous avons renvoyé nos lecteurs.

Les textes législatifs et administratifs que nous citons nous ont été, en grande partie, communiqués avec la plus grande obligeance par *l'Office du Maroc* (21, rue des Pyramides, à Paris). Quant aux chiffres et statistiques, nous les tenons directement du *Service de la Conservation de la Propriété Foncière au Maroc,* ainsi que de la *Caisse de Prêts immobiliers ;* parfois aussi nous les avons puisés dans les publications officielles du Protectorat telles que *l'Annuaire Economique et Financier de 1929.*

En dehors de ces sources, notre documentation repose principalement sur des études, des notes, de brefs articles, publiés, dans des recueils spécialisés, par des magistrats du Maroc ou des fonctionnaires du Service Foncier, la doctrine étant en cette matière étroitement liée à la pratique administrative et à la jurisprudence.

INTRODUCTION

Le traité du 30 Mars 1912, entre la France et l'Empire Chérifien, a placé le Maroc sous notre protectorat. A côté du Sultan, un Commissaire Résident Général assure la haute direction des Services Administratifs, exerce le commandement en chef des Armées de terre et dispose des forces navales (Décret du 11 juin 1912, art. 2). Mais, si l'Etat protégé a consenti à la France l'abandon de son indépendance, il a conservé, conformément aux principes de droit public qui gouvernent les régimes de protectorat [1], ses pouvoirs normaux de souveraineté interne : il est le maître de son territoire ; les tribunaux indigènes rendent la justice en son nom, enfin il exerce seul le pouvoir législatif. Les articles 1 et 4 du traité de Protectorat prévoient, en effet, que les réformes administratives et judiciaires à intervenir seront édictées, sur la proposition du Commissaire Résident Général, par Sa Majesté Chérifienne, ou par les autorités auxquelles

(1) Cf. MOYE, *Le Droit des Gens Modernes*, 2e Edition, Paris, 1928, p. 156 et sq. « Des Protectorats ».

elle en aura donné le pouvoir. Le Résident Général approuvera et promulguera les textes législatifs ainsi élaborés (art. 5 du Traité) [2]. L'introduction par la France au Maroc de toute institution nouvelle exige donc l'intervention du Sultan, intervention qui se manifeste par un décret ou *dahir*.

Dès l'année 1913, des dahirs fondamentaux sont venus résoudre les problèmes urgents qui se posaient en matière d'organisation judiciaire, de procédure civile et criminelle, de droit civil et de droit international privé.

La question foncière, suivant la règle commune, a fait également l'objet d'un dahir, promulgué le 12 août 1913, qui institue au Maroc le régime facultatif de l'immatriculation des immeubles par leur inscription sur un livre foncier. De nombreux textes subséquents sont venus modifier et compléter le dahir organique ; l'un d'eux, très important, du 2 juin 1915, a soustrait la propriété immatriculée aux principes fonciers indigènes pour la soumettre à des règles spéciales d'inspiration française.

Parallèlement à la législation issue des dahirs, le droit musulman traditionnel continue cependant à régir la propriété non immatriculée. Les mutations qui la concernent ne peuvent être faites que selon les modes de transmission prévus par la loi religieuse du *Chraa*.

---

(2) « La conception du Protectorat est celle d'un pays gardant ses institutions, se gouvernant et s'administrant lui-même avec ses organes propres, sous le simple contrôle d'une puissance européenne, laquelle, substituée à lui pour la représentation extérieure, prend également l'administration de son armée, de ses finances, le dirige dans son développement économique. Ce qui domine et caractérise cette conception, c'est la formule *contrôle* opposée à la formule *administration directe*. »

Maréchal LYAUTEY.

Celle-ci, fondée sur le Coran et les *hadits* (commentaires écrits des paroles du Prophète), porte l'empreinte des coutumes locales et du rite Malékite[3] pratiqué dans le Nord-Ouest de l'Afrique.

Un double régime foncier existe donc au Maroc ; deux législations différentes y forment le statut des immeubles et l'une ou l'autre d'entre elles intervient selon que ceux-ci sont ou ne sont pas immatriculés.

Au cours des opérations destinées à faire passer un immeuble sous le régime foncier nouveau, on devra tenir compte des situations acquises au regard du droit local et la question se posera des rapports entre la procédure spéciale d'immatriculation et les procédures de droit commun. Aussi, ne nous a-t-il pas paru inutile, avant d'aborder l'étude du Livre Foncier Marocain, d'examiner rapidement quelles sont — en dehors de toute immatriculation — les conditions de la propriété indigène et étrangère, au Maroc. Nous verrons que, sous la loi du *Chraa*, la propriété foncière n'est pas sûre et que le législateur du protectorat a dû résoudre, en la matière, de sérieuses difficultés.

§ 1. — *De la Propriété Foncière Indigène*

« La terre, dit le Coran, est à Dieu, à son prophète et aux Musulmans » et ailleurs : « Dieu seul est le véritable et unique propriétaire de toutes choses ; l'homme, à raison de son passage temporaire, n'en est que le

(3) Exégèse coranique, Œuvre de Malek Ibn Anas.

détenteur momentané et fictif » (Ch. V., vers. 176 ; Ch. LXIV, vers. 1 ; Ch. LXVII, vers. 1). Allah est donc le maître du sol. Mais le Sultan du Maroc, représentant visible de Dieu, descendant du Prophète et Commandeur des Croyants, c'est-à-dire chef de la communauté religieuse musulmane de l'Islam occidental, l'est aussi par vicariat. C'est ce qui exprime l'adage populaire « La terre est à Dieu et au Souverain » [4].

Le plus souvent, l'Empereur Chérifien abandonne à ses sujets la jouissance et même la libre disposition du sol. Cependant, il conserve toujours un droit, que certains auteurs [5] ont considéré comme une nue-propriété, mais qui paraît plutôt analogue au domaine éminent de nos seigneurs féodaux par opposition au domaine utile des vassaux, ce dernier droit présentant, à l'égard des tiers, tous les attributs de la propriété.

A priori, ce droit du Souverain sur le sol ne semble guère conciliable avec l'idée d'une appropriation individuelle. Et de fait, — si nous mettons à part les *habous* qui, ayant été affectés à une fondation pieuse, ne sont pas dans le commerce, — nous rencontrons au Maroc deux catégories d'immeubles qui appartiennent traditionnellement au Sultan et sont, en principe inaliénables : les biens *maghzen* et les terres de tribus.

Les biens *maghzen* comprennent une grande variété d'immeubles, analogues à ceux qui composent en France

(4) V. sur ces points MESUREUR, *Le Régime Foncier Indigène au Maroc*, p. 14, et BAQUÉ DE SARIAC, *De la Propriété Immobilière en Droit Musulman*, p. 10.

(5) MESUREUR, *op. cit*, p. 41 et sq.

le domaine public et le domaine privé de l'Etat. Tels sont les palais de l'Empereur Chérifien et leurs dépendances, les terrains où campent ses serviteurs, les vastes étendues qu'il a concédées à son armée (terres de *guich*) enfin, les *terres mortes* c'est-à-dire les espaces incultes et sans maître.

Les terres de tribus sont occupées par des berbères nomades, cultivateurs et pasteurs, qui vivent sous la tente et paient au Sultan l'impôt, signe de leur dépendance.

Terres *maghzen* et biens de tribus ont cependant été, au cours des siècles, l'objet de démembrements et d'appropriations. En dehors des donations consenties par les souverains chérifiens aux personnages dont ils ont voulu récompenser les services, la *vivification des terres mortes,* par la culture, avec l'autorisation du Sultan, a permis au premier occupant qui a défriché le sol d'en devenir le propriétaire. De même les terres de tribus sont devenues la propriété collective du groupe qui les occupait. Certaines familles ayant fixé sur un terrain de leur choix leurs tentes désormais sédentaires, une longue possession indivise du sol a conduit, en plusieurs endroits, à la copropriété familiale, puis à la propriété personnelle du chef de famille.

Enfin, dans les villes, de nombreuses usurpations, prolongées pendant au moins dix ans, ont rendu les immeubles susceptibles de propriété privative et en ont fait des biens *melk,* aliénables et prescriptibles.

Ainsi, l'on découvre le plus souvent à la base de la

propriété individuelle un état de fait qui n'est autre qu'une longue possession [6].

De savantes études ont été consacrées aux caractères que doit présenter la possession, selon la loi musulmane, pour produire des effets de droit. Nous y renvoyons ceux de nos lecteurs pour lesquels la question présenterait quelque intérêt [7]. Bornons-nous à indiquer ici l'extrême importance de la possession comme preuve de la propriété : de deux personnes qui se prétendent propriétaires d'un immeuble, celle qui détient l'emportera devant les juridictions marocaines — même si son adversaire produit un titre de propriété — à condition que sa possession soit établie par des témoignages dignes de foi.

Un arrêt rendu le 28 juin 1919 par le Tribunal Viziriel [8] nous renseigne, parmi de nombreux autres, sur les valeurs respectives du titre et de la possession comme preuves de la propriété. « La production d'origines de propriété et d'actes d'achat..., y est-il dit, n'est pas significative du droit de propriété au regard de la loi, si elle n'est accompagnée de la possession de l'objet litigieux et de la détention qui en est la manifestation... En conséquence, l'immeuble litigieux ne saurait être retiré des mains du possesseur qui se prétend propriétaire... Les règles du droit commandent de lui laisser

---

(6) Ce passage de l'état de fait à l'état de droit est rendu plus sensible au Maroc par la rapidité et la date récente de la transformation : un dahir du 27 avril 1919 a reconnu les tribus marocaines propriétaires à titre collectif des biens-fonds dont elles avaient la jouissance, solution identique à celle qui fut adoptée en Algérie par le Sénatus-Consulte de 1863.

(7) V. notamment Milliot, *Jurisprudence Chérifienne*, T. I, p. 121 ; T. II, p. 211 ; T. III, p. 68.

(8) Milliot, *op. cit.*, T. III, p. 85 et sq.

la détention de la chose sur sa simple allégation qu'il est possesseur et propriétaire, sans qu'il y ait lieu de procéder à l'examen de ses titres. »

Le titre n'a donc pas, en principe, une force probante absolue ; il vient seulement corroborer la preuve de la possession, déjà faite par témoins.

Il n'est, d'ailleurs, lui-même, que l'acte aux termes duquel deux *adoul* (notaires) et douze témoins affirment qu'une personne a la légitime possession de tel immeuble, dont les limites sont sommairement désignées. Lorsqu'on vend le fonds un nouvel acte est dressé, qu'on fait adhérer par de la colle au titre déjà existant. Avant le collage, les *adoul* constatent, par une mention inscrite au verso de la feuille, qu'aucune inscription ne figure sur la partie de l'ancien titre que celle-ci va recouvrir. Ainsi, à chaque nouvelle transmission de l'immeuble, un feuillet est ajouté au titre et celui-ci devient le reflet des mutations successives de la propriété. Dans les villes, on trouve des titres formant ainsi des rouleaux de plusieurs mètres [9].

En dehors des zones urbaines et particulièrement dans les tribus, où il n'existe pas de notaires, les titres sont extrêmement rares et la commune renommée suffit le plus souvent à identifier la propriété et à établir sa transmission.

Les contestations au sujet de la propriété indigène non immatriculée sont portées devant le *Cadi*, suivant

---

(9) AMAR, *L'Organisation de la Propriété Foncière du Maroc*, p. 69.

une procédure précisée par le dahir chérifien du 7 juillet 1914. Au dessus des *cadi*, un Conseil Supérieur d'*Ouléma* ou docteurs de la loi a été créé, sur l'initiative du Protectorat, pour examiner en dernier ressort les litiges soumis au *Medjless* du Ministre Chérifien de la Justice. Un dahir du 7 février 1921 a institué un *Tribunal d'Appel du Chraa*, qui connaît des appels interjetés en matière immobilière.

Il convient de noter que les musulmans refusent l'accès de leurs tribunaux aux Israélites. Ceux-ci, cantonnés dans des quartiers spéciaux ou *Mellahs*, jouissent d'un statut personnel sous la juridiction des rabbins. Leur organisation judiciaire, fondée sur le Talmud, comprend, dans chaque ville, un tribunal où juge le chef des rabbins assisté de deux notaires [10]. Ce tribunal est compétent pour connaître des litiges immobiliers entre Israélites, mais aussi pour trancher les contestations entre Israélites et Musulmans, ainsi qu'entre Israélites et Européens.

§ 2. — *De la Propriété des Etrangers*

Pendant longtemps le Maroc est resté en dehors de la vie européenne et les étrangers n'ont pu y acquérir d'immeubles. Toutefois les Français ont joui de bonne heure, dans l'Empire Chérifien, d'une situation privilégiée due aux relations commerciales qu'ils entretenaient avec l'Islam.

---

(10) ADER, *Le Régime Foncier Marocain*, p. 94.

Dès l'année 1631 des accords furent conclus, renouvelés plusieurs fois au cours du XVII[e] siècle, et complétés par un traité en 1767 qui règlementa les rapports commerciaux entre la France et le « Maghreb ou contrée des Maures Marocains ». Entre temps, une ordonnance de Louis XV vint autoriser, en 1761, les Français établis dans les Echelles de Barbarie à y devenir propriétaires des immeubles nécessaires à leur logement et à leur marchandise.

Par la suite, l'Empire Chérifien signa divers traités — avec les Deux-Siciles en 1762, avec la Grande-Bretagne en 1856, et avec l'Espagne en 1791 et 1861, — qui ont accordé le droit de propriété aux Européens résidant au Maroc ; mais ces textes ont présenté de continuelles difficultés d'interprétation [11].

C'est seulement par la Convention de Madrid (3 juillet 1880) que le Maroc, traitant avec les grandes puissances, a reconnu à tous les étrangers le droit de posséder des biens immeubles sur son territoire (art. 11). L'achat des immeubles est soumis au consentement préalable du Gouvernement Chérifien et les titres de propriété sont dressés dans les formes prescrites par les lois du pays.

L'article 11 de la Convention de Madrid a été modifié par l'article 60 de l'Acte d'Algésiras (6 avril 1906). Désormais le *maghzen* ne peut refuser son consentement sans motif légitime. De plus, l'autorisation d'acquérir

---

(11) V. tous ces textes dans : « *Traités, Codes et Lois du Maroc* », par L. RIVIÈRE.

les biens immeubles situés dans les ports ou dans le rayon myriamétrique des ports est accordée de façon permanente et générale. Une autorisation individuelle demeure nécessaire pour devenir propriétaire foncier dans le reste du pays.

Ces conditions sont reproduites par le dahir du 7 juillet 1914, en son article 6. Ce texte soumet les acquisitions par les étrangers d'immeubles au Maroc à la législation musulmane. L'acquéreur éventuel présente sa demande d'autorisation au *cadi* de la circonscription de l'immeuble. Le *cadi* transmet la requête au *pacha* quand il s'agit d'un immeuble urbain, au *Caïd* lorsque le bien est une terre de tribu. L'autorisation est ensuite délivrée gratuitement, à l'expiration d'un délai qui ne peut excéder huit jours. Les *adoul*, après s'être transportés sur les lieux, dressent l'acte de vente. Ils doivent y mentionner la constatation du paiement du prix. L'acte est enfin homologué par le *cadi*, puis remis à l'acheteur [12].

En cas de contestation sur l'immeuble vendu, le *cadi* est seul compétent. Mais sa décision doit être soumise à l'*exéquatur* du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble. En dernier ressort l'affaire sera portée devant le *Tribunal d'Appel du Chraa*.

La nécessité pour l'étranger d'obtenir l'autorisation préalable du *maghzen* se limite aux acquisitions des immeubles qui appartiennent aux indigènes. Si le vendeur est un autre étranger, aucune autorisation n'est

(12) V. sur ces points : ADER, *op. cit.*, p. 103 et sq., et AMAR, *op. cit.*, p. 86 et sq.

exigée et la transmission échappe à la loi coranique. Les deux parties sont alors soumises aux dispositions du dahir du 12 août 1913 formant Code des Obligations et Contrats. Pour connaître des litiges immobiliers entre étrangers, le tribunal de première instance français de la situation de l'immeuble est généralement compétent (art. 3 du Dahir d'Organisation Judiciaire). En effet, la plupart des puissances étrangères ont renoncé au privilège de juridiction que leur conféraient les traités ayant établi au Maroc le régime des capitulations. Leurs ressortissants sont donc justiciables des tribunaux de la nation protectrice [13].

§ 3. — *Les Fraudes.*
Insécurité de la Propriété non Immatriculée

Dès l'avènement du Protectorat, les étrangers se sont, en très grand nombre, établis au Maroc. Le désir de spéculation qui les anime joint à l'esprit mercantile des indigènes ont conduit fréquemment les uns et les autres à tourner la loi du *Chraa* et à transgresser les prescriptions des dahirs chérifiens. La nature même de la propriété musulmane, fondée sur la possession et le témoignage, a souvent facilité la perpétration des fraudes en matière immobilière.

Parmi les manœuvres destinées à tromper l'acquéreur européen, une des plus fréquentes consiste dans l'usage

(13) Berge, *La Justice Française au Maroc*, p. 149 et sq. — Seuls, l'Angleterre et les Etats-Unis d'Amérique conservent encore le bénéfice des Capitulations.

de faux témoins. L'indigène, qui cherche à vendre à un étranger un immeuble dont il se prétend propriétaire, trouve facilement des complices prêts à souscrire à son attestation. Si nous en croyons certains auteurs, les *adoul* eux-mêmes n'hésitent pas à dresser, pour de l'argent, des titres de propriétés dans lesquels ils affirment l'existence d'un droit qu'ils savent inexistant.

D'ailleurs, les titres, même réguliers en la forme, peuvent paraître insuffisants aux yeux de l'acquéreur, puisque, le plus souvent, ils se bornent à constater la possession en un jour donné, mais ne fournissent aucune indication sur l'origine de la propriété et les droits du vendeur. Aussi l'indigène va-t-il les maquiller et leur donner un aspect ancien destiné à faire croire de sa part à une longue propriété de l'immeuble. « L'encre arabe, préparée avec des plantes du *bled*, a déjà le ton passé de celle qui recouvre nos vieux parchemins. Pour jaunir le papier qu'il a établi la veille... l'indigène le promène sur la flamme d'une lampe à huile, le replie plusieurs fois sur lui-même et le glisse dans sa sandale » [14].

L'acquéreur européen, de son côté, cherche souvent à éviter la formalité de l'autorisation préalable, prescrite par l'article 60 de l'Acte d'Algésiras pour les acquisitions immobilières réalisées en dehors du rayon myriamétrique des ports. Il fait acheter le bien par un indigène ; un acte de vente est dressé par les *adoul*, mentionnant la qualité d'intermédiaire de l'acheteur. Ce dernier transmet ensuite l'immeuble à l'Européen, au

(14) Cl. Huot, *Les Terres Collectives et la Colonisation Européenne*, *B. Afr. Fr.* 1923, suppl. p. 277.

moyen d'un acte sous seings privés, que l'acquéreur fait enregistrer par les agents consulaires ou les secrétaires greffiers [15]. La mutation a échappé par ce moyen, au contrôle des autorités chérifiennes.

En dehors même de toute fraude et en présence de titres réguliers et sincères, la propriété reste encore très incertaine par suite des indications trop sommaires qui figurent sur les actes d'*adoul*. « Ces indolents notaires musulmans, rapporte M. Leris, se bornent à désigner une terre par sa couleur ou sa nature (noire, rouge, caillouteuse), ou par sa configuration (croupe, cuvette), ou encore par ses cultures et ses floraisons naturelles. Avec les délimitations commence l'incertitude. Pas de points de repère sûrs. Pour toute une face, au lieu d'une ligne naturelle, un simple point (tas de pierre, puits, palmiers)... Que dire de ces notaires qui ont fixé la ligne séparative de deux parcelles entre un jujubier qu'ils ont vu au nord et un chameau qu'ils ont ont aperçu au sud ! » [16]. Certains actes même disent simplement d'une terre qu'elle est « si connue qu'il est inutile d'en donner les limites », ou la situent approximativement par rapport à la *Quibla,* direction de La Mecque, annoblie par Allah [17].

---

(15) L'art. 26 du Dahir sur la Procédure Civile a institué auprès de chaque tribunal français un Secrétariat chargé du greffe, du notariat et de tous les actes de sommation, constatation, exécution, liquidation et administration ordonnés par le Juge. Un Dahir du 4 mai 1925, en créant un notariat français au Maroc, a enlevé aux secrétaires-greffiers une partie de leurs attributions.

(16) P. Leris, *L'Evolution de la Propriété au Maroc et les Progrès de l'Immatriculation Foncière, Rev. Pol. et Parl.*, 1923, p. 117.

(17) P. Leris, *L'Immatriculation Foncière au Maroc, B. Afr. Fr.* 1926, suppl. p. 557.

Les contenances sont évaluées d'une façon tout aussi imprécise : en mesures de céréale ou bien en fonction des labours que peut effectuer une paire de bœufs.

L'incertitude n'est pas moins grande au sujet des droits, grevant l'immeuble, opposables à l'acheteur : ceux-ci ne sont pas, la plupart du temps, mentionnés sur les titres.

Enfin, l'autorité de la chose jugée est inconnue du *Chraa*. Le plaideur débouté peut, selon le droit traditionnel, en appeler d'un *cadi* mal informé à un *cadi* mieux informé et reprendre son procès sur de nouveaux moyens car « Dieu seul est juste et les plus vertueux des hommes sont enclins à l'erreur » [18]. L'acquéreur européen est donc exposé à se voir traduire devant un tribunal musulman par un tiers dont il croyait les prétentions sur l'immeuble définitivement réglées ou même dont il ignorait totalement l'existence.

On comprend que, sous un régime foncier aussi instable, le Crédit immobilier soit à peu près inexistant et l'hypothèque ne paraisse guère possible. Dans les villes, les prêteurs désireux de s'assurer une garantie se font consentir par l'emprunteur la vente de l'immeuble, avec faculté de rachat par remboursement de la somme. L'antichrèse est seule pratiquée dans les campagnes. Comme la vente à réméré, elle a le grave inconvénient d'enlever à l'emprunteur la disposition de son immeuble et d'aller ainsi à l'encontre du but même que doit se proposer tout crédit immobilier.

---

(18) P. Leris, *Les Conflits de l'Immatriculation*, *Rec. Leg. et Jurisp. Mar.*, 1926, 3, 27.

La situation a été résumée en ces termes par M. Berge dans son ouvrage sur *La Justice Française au Maroc* : « Il faudra surtout se pénétrer de cette vérité que généralement le droit de propriété, ses modifications et ses transmissions sont des plus incertains, que beaucoup de titres sont faux, que beaucoup de fraudes ont été réalisées, ou sont en cours de perpétration ; que, finalement, c'est commettre la plus grosse des imprudences, à moins qu'on ne soit un spéculateur qui ne recule devant aucun aléa ou devant aucun moyen d'acquérir, que d'acheter au Maroc et de payer à deniers comptants une propriété non immatriculée » [19].

§ 4. — *Création du Livre Foncier Marocain*

Lorsque le Maroc, pacifié, fut ouvert aux affaires, il apparut qu'un pareil état d'insécurité foncière n'allait pas sans créer un sérieux obstacle à la mise en valeur du pays par les colons européens. Il devenait urgent de protéger les acquéreurs d'immeubles et de favoriser le crédit.

On pouvait difficilement se borner à organiser la publicité des mutations immobilières par simple transcription selon le régime institué en France par la loi du

(19) BERGE, *op. cit.*, p. 484. — Le 29 février 1916, le Général Lyautey, dans un discours prononcé devant la Chambre de Commerce de Lyon, avait dit : « Il n'y a guère de terrain qui n'ait au moins deux propriétaires, quand ce n'est pas quatre. Les uns apportent des titres anciens, les autres invoquent des droits d'usage, et, alors qu'on s'apprête à débrouiller l'écheveau, surgissent d'autres larrons nantis de titres octroyés par des Sultans, d'aspect tout aussi valable les uns que les autres. » (Rapporté par M. Louis BARTHOU, *Lyautey et le Maroc*, p. 141.)

23 mars 1855. Un tel système présente, on le sait, l'inconvénient de ne révéler ni les mutations par décès ni les partages ; de plus, la transcription d'un acte ne purge pas les vices dont cet acte peut être entaché. Au point de vue hypothécaire, le régime français laisse subsister les hypothèques occultes de la femme mariée, des mineurs et des incapables. D'autre part, les indigènes marocains se reconnaissent à un prénom auquel s'ajoute le nom de leur père (qui n'est lui-même qu'un prénom). Un grand nombre d'entre eux portent donc des appellations identiques et ceci était encore un obstacle à l'organisation, au Maroc, d'une publicité par nom de personnes. Enfin, l'imperfection du notariat musulman et l'imprécision des actes d'*adoul* s'opposaient à ce qu'un pareil système donnât des résultats satisfaisants [20].

Il fallait instituer une « procédure d'autorité » [21] qui mît la propriété foncière dans un état de sécurité absolue en créant de nouveaux titres inattaquables, en écartant les prétentions suspectes, en purgeant les droits non révélés.

Le dahir organique du 12 août 1913 sur l'Immatriculation des Immeubles vint répondre à ces besoins et donna naissance au Livre Foncier Marocain.

Ce texte est l'œuvre d'une commission de juriscon-

---

(20) « Chez nous, a écrit M. Charles GIDE, les *notaires* sont la cheville ouvrière de tout le système. Comme ils conservent d'ordinaire les mêmes clients de génération en génération, ils réussissent, sans trop de peine, à reconstituer dans leurs études l'histoire de chaque domaine un peu important et à obtenir du Conservateur des Hypothèques des états à peu près exacts. » (*B. Soc. Lég. Comp.*, 1886, p. 323.)

(21) LERIS, *art. cit.* sur la *Publicité de la Pré-Immatriculation*, p. 31.

sultes, qui se réunit en juillet 1913 au Ministère des Affaires Etrangères, sous la présidence de M. Louis Renault, professeur à la Faculté de Droit de Paris. Ses travaux furent dirigés par M. Berge, alors Premier Président de la Cour d'Appel de Rabat. M. Landry, à cette époque Procureur Général à Rabat et Conseiller Judiciaire du Protectorat, retenu au Maroc par ses hautes fonctions, ne put assister aux séances de la Commission; mais ses nombreux travaux préparatoires furent souvent mis à profit. M. Massigli, professeur à la Faculté de Droit de Paris et auteur d'importantes études sur le cadastre, participa également à l'élaboration du dahir foncier [22].

Le législateur marocain s'est, d'une façon générale, inspiré de l'organisation foncière Australienne, issue de *l'Act Torrens.* Mais il n'a pas cependant ignoré l'exemple, plus proche, du régime qui fonctionne depuis de nombreuses années en Tunisie.

Le *Real Property Act* ou *Act Torrens,* a, on le sait, établi en Australie, dès 1858, un Livre Foncier sur lequel peuvent être inscrits les actes de transmission de propriété immobilière ou de constitution de droits réels.

Toute personne qui veut faire immatriculer son immeuble envoie une réquisition au bureau du *Registrar General.* Ce fonctionnaire, après examen des titres de propriété joints à la réquisition et après une publicité destinée à avertir les tiers et à provoquer les oppositions,

---

(22) Berge, *op. cit.*, p. 7.

prononce l'inscription. Un certificat est dressé, en double exemplaire, indiquant la désignation de l'immeuble, l'origine de la propriété et les charges qui grèvent le fonds. L'un des deux certificats est conservé par l'Administration et constitue au feuillet numéroté du livre foncier. L'autre est remis au propriétaire. Le titre, ainsi établi, devient inattaquable et fait foi en Justice de son contenu.

Si le propriétaire veut vendre sa terre, il rédige, sur une formule imprimée, un certificat de vente et l'envoie, avec son titre d'immatriculation, au Directeur de l'Enregistrement. Au reçu de ces pièces, le certificat du vendeur est annulé et on délivre à l'acheteur un nouveau titre de propriété.

Enfin, si le propriétaire veut hypothéquer son immeuble, il rédige un contrat d'hypothèque et l'envoie au *Registrar* qui inscrit sur le titre l'hypothèque consentie [23].

Ainsi se trouve réalisé, en même temps que la purge des charges foncières antérieures à l'établissement du titre et non révélées, la publicité par noms d'immeubles de tous les droits réels inscrits. Ainsi la propriété peut être facilement transmise et constituer, vis-à-vis des prêteurs, un gage sûr [24].

---

(23) V. sur ces points : GUILLOUARD, *Traité des Privilèges et Hypothèques*, Paris, 1896, T. I, p. 111 et sq.

(24) Dans l'Ancien Droit, la Province de Bretagne possédait déjà, sous le nom d'*Appropriances par Bannies*, une institution qui produisait des effets analogues par des moyens de publicité différents. D'autre part, PLANIOL signale (*Traité Elémentaire de Droit Civil*, T. I, p. 860) que les principes de l'Act Torrens se trouvent ébauchés dans une brochure peu connue, publiée en 1832 par DECOURDEMANCHE et intitulée : « *Projet de Loi sur la*

Le régime tunisien, organisé par les lois des 1er juillet 1885 et 16 mai 1886, remaniées en 1892 et complétées par de nombreux décrets subséquents, emprunte au système Torrens le principe de la publicité des droits réels immobiliers par inscription au Livre Foncier [25]. Comme en Australie, l'immatriculation est facultative. Le requérant adresse sa demande à la Conservation Foncière. Après publication, il est procédé au bornage. Les délais d'opposition expirés, les pièces sont transmises, non plus comme en Australie au Conservateur de la Propriété Foncière, mais à un *tribunal mixte immobilier* qui statue, sans appel ni cassation, sur la demande en immatriculation, qu'elle soit contentieuse ou non contentieuse. Une fois la décision du Tribunal rendue, le Conservateur fait inscrire l'immeuble et les charges qui le grèvent sur le Livre Foncier.

Ainsi l'inscription d'un immeuble au Livre Foncier résulte dans tous les cas, même lorsque aucune opposition ne s'est manifestée, d'un jugement du tribunal mixte et le Conservateur de la Propriété Foncière n'apparaît que comme l'agent d'exécution des décisions rendues par cette juridiction. La procédure de l'immatriculation

---

Mobilisation de la Propriété Foncière ». Enfin, il existait à Brême, depuis le XIIe siècle, un système de publicité réelle, auquel a mis fin la loi d'Empire du 5 mai 1872 instituant en Allemagne un registre foncier ou *Grundbuch*, où sont obligatoirement immatriculés toutes les mutations immobilières, tous les démembrements de propriété.

(25) Le système des livres fonciers a été appliqué, avec des modalités différentes : à Madagascar (1897) ; au Congo (1899) ; au Sénégal, à la Côte-d'Ivoire et au Dahomey (1900) ; en Guinée (1901) ; à Nossi-Bé et Diégo-Suarez (1904) ; en Afrique Occidentale Française (1906), et à la Côte des Somalis (1909). — En Algérie, une loi du 16 février 1897 a institué une procédure de purge destinée à préparer l'introduction des livres fonciers ; mais celle-ci, depuis longtemps à l'étude, n'a pas encore abouti.

affecte donc en Tunisie un caractère nettement judiciaire.

Le régime tunisien a subi de vives critiques. L'absence de voies de recours, les nombreux rejets de réquisitions prononcés par les tribunaux mixtes immobiliers, les longs délais exigés pour l'examen des demandes n'ont point incité les propriétaires fonciers à user largement de la possibilité offerte de faire immatriculer leurs fonds.

Le législateur Marocain, instruit par l'expérience tunisienne a institué une procédure plus souple et plus rapide, qui s'adapte mieux aux conditions très spéciales de la propriété foncière au Maroc. La Tunisie, ancienne province turque, a conservé de l'occupation ottomane une administration qui s'exerce d'une façon à peu près régulière sur l'ensemble de son territoire. L'Empire Chérifien, au contraire, présentait au moment de l'établissement du Protectorat, un état d'extrême désordre. Il importait de n'y point heurter de front les mœurs patriarcales des indigènes, de ne point les décourager par les formalités d'une procédure trop compliquée.

Aussi le dahir du 12 août 1913 apparaît-il, dans son ensemble, plus simple que la loi foncière tunisienne (il ne comporte, d'ailleurs, que 109 articles au lieu de 381 dans le texte tunisien). En outre, il établit — et c'est là que réside l'originalité du système — la collaboration des autorités administratives et judiciaires à l'œuvre d'apurement immobilier, tout en séparant d'une façon nette le domaine d'action de chacune d'elles.

En principe, la procédure d'immatriculation est *admi-*

nistrative et aucune instance judiciaire ne vient se greffer sur une demande non litigieuse. Les opérations d'immatriculation et l'examen des titres de propriété sont l'œuvre du service de la *Conservation de la Propriété Foncière* et l'inscription sur le Livre Foncier est prononcée par le *Conservateur*. Des conservations foncières ont été créées successivement, par dahirs, à Casablanca (5 juin 1925), Oudjda (11 mars 1917), Rabat (25 octobre 1919), Marrakech (20 mars 1923), Meknès (25 septembre 1923) et Fez (21 mars 1930). Le territoire sur lequel s'exerce la compétence de chaque conservation est délimité par le texte même qui institue le bureau foncier. Le personnel de chaque conservation se compose, outre le Conservateur de la Propriété Foncière, d'agents de conservation, d'interprètes assermentés, de géomètres fonciers et de dessinateurs (art. 21 de l'arrêté viziriel du 4 juin 1915). A Rabat, une Direction de la Conservation de la Propriété Foncière au Maroc est établie auprès de la Résidence Générale.

C'est seulement lorsque des oppositions se sont manifestées qu'une procédure contentieuse est organisée devant les tribunaux de droit commun.

A vrai dire, le texte fondamental, mal affranchi de l'influence tunisienne, prévoyait que, dans cette dernière hypothèse, toute l'instance serait portée devant le tribunal. Celui-ci devait alors se prononcer, non seulement sur le bien fondé de l'opposition, mais encore sur la suite à donner à la requête d'immatriculation (anciens art. 38 et 39). Un dahir du 24 septembre 1917 est venu modifier ces dispositions et préciser le rôle du tribunal :

Celui-ci se bornera à statuer sur la valeur des droits invoqués par les opposants ; il renverra ensuite les parties devant le Conservateur de la Propriété Foncière *seul compétent pour admettre ou rejeter la demande d'immatriculation.*

Le législateur de 1913 avait exigé, d'autre part, pour les affaires non contentieuses, le visa du Procureur Commissaire du Gouvernement [26] préalable à toute inscription au Livre Foncier. Un dahir du 10 juin 1918, « ayant pour objet de restreindre l'intervention des Parquets dans la procédure d'immatriculation », a supprimé cette formalité. Désormais, lorsqu'aucun opposant ne s'est révélé, le Conservateur a le pouvoir d'établir le titre de propriété dès l'expiration des délais. Enfin, ce même texte a permis au Conservateur, en cas d'opposition partielle, d'immatriculer la parcelle non contestée sans prendre l'avis du Parquet. Depuis le 2 Mai 1917, il pouvait, d'ailleurs, — nous le verrons — délivrer immédiatement un titre foncier pour la partie de propriété non litigieuse sans attendre que le tribunal se soit prononcé sur les oppositions frappant les autres parcelles.

Ainsi se trouve nettement précisée la part attribuée respectivement aux autorités administratives et judiciaires en matière d'immatriculation : à l'autorité administrative appartient la vérification des droits de propriété et la délivrance des titres consacrant ces droits *erga omnes ;* l'autorité judiciaire juge *inter partes* les

(26) Les juridictions françaises de l'Empire Chérifien, rendant la Justice « au nom de la République Française *et de Sa Majesté le Sultan* », les magistrats des Parquets n'y portent pas le titre de Procureurs de la République.

contestations élevées au cours de la procédure administrative.

Cette distinction fondamentale nous guidera dans notre étude.

Nous nous proposons, en effet, d'exposer dans une première partie l'organisation non contentieuse de l'immatriculation. Le titre premier sera consacré à l'examen de la procédure normale d'immatriculation, c'est-à-dire de la procédure facultative, ouverte à toute personne qui requiert l'inscription de son droit sur le Livre Foncier.

Dans un titre deuxième, nous étudierons certaines procédures exceptionnelles au cours desquelles l'immatriculation d'un immeuble est ou bien obligatoire ou bien prononcée d'office sur simple requête.

Nous aborderons enfin, dans une deuxième partie, l'étude du contentieux de l'immatriculation et du rôle dévolu, en cette matière, aux tribunaux de l'ordre judiciaire.

PREMIÈRE PARTIE

Organisation non contentieuse de l'Immatriculation

TITRE PREMIER

DE LA PROCÉDURE NORMALE D'IMMATRICULATION

CHAPITRE PREMIER

De la Réquisition d'Immatriculation et du Bornage

La procédure normale d'immatriculation étant essentiellement *facultative,* il appartient aux titulaires de droits réels immobiliers qui désirent voir opérer leur inscription sur le Livre Foncier d'adresser, à cette fin, une demande à la Conservation de la Propriété Foncière. Cette demande porte le nom de *réquisition d'immatriculation.* Le dépôt de la réquisition constitue le premier acte de la procédure d'immatriculation.

§ 1. — *Du Dépôt de la Réquisition*

A) *Des personnes qui peuvent requérir l'immatriculation.* — Les articles 10 à 12 du dahir du 12 Août 1913 énumèrent les personnes qui peuvent requérir l'immatriculation d'un immeuble.

En premier lieu, viennent le propriétaire et le copropriétaire. Le droit à requérir l'immatriculation de la totalité du bien indivis n'a, toutefois, été reconnu au copropriétaire que par le dahir du 10 Mars 1921. Auparavant, la signature de tous les copropriétaires était nécessaire pour faire immatriculer l'immeuble entier et l'un d'eux, agissant seul, ne pouvait requérir que l'immatriculation de sa part, après avoir provoqué le partage. Actuellement le partage peut toujours en cas de désaccord intervenir à la demande du copropriétaire désireux de soustraire sa part au régime de l'immatriculation. Le dépôt d'une réquisition ne saurait, d'ailleurs empêcher les copropriétaires d'exercer, le cas échéant, leur droit de *Chefaa* ou de retrait en vue de racheter une part indivise vendue à un tiers.

Peuvent aussi requérir l'immatriculation les usufruitiers, les bénéficiaires des droits d'usage et d'habitation, d'emphythéose et d'antichrèse, ainsi que les titulaires des droits réels admis par la loi musulmane ou par les coutumes locales. Ces droits résultent généralement de la location, pour une durée le plus souvent indéterminée, de terrains improductifs, moyennant le paiement d'une rente foncière perpétuelle minime. Ils portent les noms de *zina, guelza, gza* et *istidjar*.

Les titulaires de servitudes foncières ou d'hypothèques peuvent demander l'inscription au Livre Foncier de l'immeuble objet de leurs droits, s'ils ont préalablement obtenu le consentement du propriétaire du fonds.

La réquisition peut aussi émaner du créancier hypothécaire impayé qui, ayant obtenu contre son débiteur

un jugement de condamnation, entreprend une saisie-immobilière (art. 11).

Enfin, peut requérir l'immatriculation le tuteur ou curateur d'un incapable, lorsque ce dernier est détenteur de droits qui lui permettraient de la requérir lui-même, s'il en avait la capacité.

L'adjudicataire d'un immeuble saisi s'est vu, par l'article 20 du dahir du 27 Avril 1920, modifiant l'article 345 du Dahir sur la Procédure Civile, accorder le droit de subordonner le paiement de son prix et l'exécution des conditions de la vente à l'immatriculation de l'immeuble. Pour cela, il doit, dans les quinze jours de l'adjudication, déposer au secrétariat-greffe le prix et le montant des frais, puis requérir l'immatriculation dans la quinzaine suivante.

D'autre part, un dahir du 5 Décembre 1921 a permis aux concessionnaires des lots de colonisation de demander l'immatriculation des terrains qu'ils exploitent.

La réquisition formée au nom des personnes ci-dessus énumérées peut émaner d'un mandataire spécial.

Les collectivités sont, au même titre que les personnes physiques, fondées à requérir l'immatriculation : depuis le 2 Juin 1925 les terres collectives des tribus berbères peuvent être immatriculées à la requête d'un mandataire choisi par la *djemaa* (assemblée des notables) parmi ses membres et avec l'autorisation du Directeur des Affaires Indigènes, agissant en qualité de tuteur de ces collectivités.

Notons en dernier lieu que l'Etat, les municipalités et les établissements publics ont le droit de faire imma-

triculer leurs immeubles. Mais, généralement, l'immatriculation interviendra à la suite d'une procédure spéciale, simplifiée, que nous étudierons plus loin, au titre deuxième de cette première partie.

B) *Des formes de la Réquisition.* — La réquisition d'immatriculation est établie sur une formule délivrée gratuitement par le Service Foncier. Celle-ci peut-être facilement rédigée dans les bureaux mêmes de la Conservation sur les indications d'un agent de l'Administration. La demande est faite en français ou en arabe et, dans ce cas, le texte arabe sera traduit par un interprète assermenté de la Conservation.

La réquisition doit être signée du requérant ou de son fondé de pouvoir.

Les mentions qui figurent obligatoirement sur la réquisition sont énumérées par l'article 13 du dahir fondamental :

1° Le requérant doit d'abcrd indiquer ses noms, prénoms et surnoms, son état civil, sa profession et son domicile. S'il y a lieu, il fera connaître le nom de son conjoint ainsi que le régime sous lequel il a contracté mariage.

2° Election de domicile doit être faite dans le ressort de la Conservation Foncière.

3° La réquisition contient, en outre, la description de l'immeuble dont immatriculation est requise, l'estimation de sa valeur vénale et locative, l'indication des territoire, caïdat et circonscription de justice de paix sur lesquels il est situé, avec, lorsqu'il s'agit d'un immeuble

urbain, la mention de la rue et du numéro. On précise ensuite si la propriété est bâtie ou non bâtie et quelles constructions, cultures ou exploitations y sont établies. Le requérant fait enfin connaître le nom qui désigne habituellement le fonds ainsi que celui sous lequel il désire qu'il soit immatriculé. En un mot, tous les renseignements propres à identifier exactement l'immeuble doivent être donnés au Conservateur. En pratique le Service Foncier demande au requérant de produire, dans la mesure du possible, à l'appui de sa réquisition, une carte ou un plan du fonds intéressé [1].

4° Les noms et adresses des propriétaires limitrophes font l'objet d'une mention spéciale. Une page de la formule de réquisition est réservée à cette fin. Il importe, en effet, que les riverains soient informés des opérations qui vont être effectuées en bordure de leur fonds et qu'ils soient convoqués au bornage en vue de faire connaître s'ils acquiescent ou non à la délimitation.

5° Les droits réels existant sur l'immeuble sont indiqués avec la désignation de leurs titulaires.

6° La réquisition contient enfin l'inventaire des titres, pièces et documents déposés à l'appui de la requête pour établir l'origine de la propriété.

Les titres justificatifs des droits invoqués sont remis au bureau foncier en même temps que la réquisition. Il n'est pas nécessaire que les titres arabes soient traduits car l'interprétariat les soumettra à un minutieux examen.

---

(1) Guiraud, *L'Immatriculation Foncière au Maroc*, pp. 40 et 41.

Lorsque le requérant, autre que le propriétaire, est titulaire d'un droit réel sur l'immeuble, il doit produire les titres afférents au droit qu'il invoque et à la propriété du fonds grevé, qui sera immatriculé par voie de conséquence. On concevrait mal, en effet, qu'un pareil droit puisse être immatriculé sans que l'immeuble qui en est l'objet le soit aussi.

Si ces actes sont en la possession de tiers le conservateur fait sommation à leurs détenteurs de les déposer dans la huitaine contre récépissé. Ceux-ci peuvent, en les remettant, en exiger une copie certifiée conforme, établie par le Service Foncier, aux frais du requérant. Faute par eux de déférer aux sommations du Conservateur, ils sont passibles des peines édictées par l'article 475 du Code Pénal (de 6 à 10 francs d'amende) sans préjudice des dommages-intérêts auxquels peut prétendre la partie lésée (arrêté Viziriel du 3 Juin 1915, T. III, art. 32). Il suffira, d'ailleurs, le plus souvent, de les faire citer devant le tribunal civil et de conclure à la remise des titres sous menace d'astreinte.

En même temps que la réquisition, une provision est déposée [2]. Celle-ci, destinée à couvrir les frais de la procédure, est proportionnelle à l'importance de l'immeuble; les tarifs adoptés ont, en effet, pour objet de favoriser l'immatriculation des petites propriétés rurales. Ces droits sont actuellement de 6 francs pour 1.000 sur la

(2) Tous les frais d'immatriculation sont à la charge du requérant. Ils sont exigibles à la réquisition de chaque formalité (art. 52 de l'A. V. du 4 juin 1915). — On ne peut en différer le paiement. Un pourvoi en restitution, se prescrivant par deux ans, est ouvert au requérant en cas de contestation (art. 55 du même texte.)

valeur déclarée de l'immeuble avec maximum de perception de 150 fr. — Un droit de 4 francs pour 1.000 est également perçu pour toute réquisition complémentaire, modificative ou rectificative (arrêtés Viziriels des 29 Juin 1927 et 27 Mars 1929). Ces droits restent acquis au Service de la propriété foncière quelle que soit la suite donnée à la demande.

Aux termes de l'article 50 du dahir fondamental, le requérant qui dans les six mois de l'introduction de la requête n'a fait aucune diligence, malgré une mise en demeure à lui notifiée par le Conservateur, voit sa réquisition non avenue. Cette réquisition peut d'ailleurs être retirée en tout état de la procédure tant que l'immatriculation n'est pas prononcée.

§ 2. — *Recevabilité et Publicité de la Réquisition. L'Avis de Bornage.*

La réquisition et les titres déposés sont examinés par le Conservateur qui en vérifie la régularité.

En premier lieu, la réquisition doit satisfaire à certaines conditions de recevabilité :

a) Elle ne peut s'appliquer qu'à un immeuble composé d'une seule parcelle ou de parcelles formant corps. Si la propriété n'est pas d'un seul tenant, une réquisition séparée devra être déposée pour chaque parcelle distincte, car chacune d'elles fera, plus tard, l'objet d'une inscription au Livre Foncier et donnera lieu à la délivrance d'un titre.

b) Pour le même motif, une réquisition concernant un immeuble situé dans un autre immeuble déjà immatriculé est irrecevable, parce que sans objet [3].

D'autre part, le Conservateur, aux termes de l'article 72 du dahir organique, est tenu de vérifier, sous sa responsabilité, l'identité et la capacité du requérant ainsi que la régularité, tant en la forme qu'au fond, des pièces produites à l'appui de la réquisition.

Les titres arabes, dont la sincérité est toujours à bon droit suspectée, sont transmis au Chef de l'Interprétariat, qui désigne un interprète foncier afin de les traduire. Souvent, lorsque le titre est long, on charge un *fequih* (lettré musulman) de résumer les actes les plus anciens. L'interprète traduit ce résumé, à la suite duquel il donne la version intégrale des actes derniers en date [4].

Les titres sont ensuite examinés très attentivement par le Chef de l'Interprétariat ou son délégué. Cet examen, portant sur la sincérité des actes déposés, doit également faire apparaître s'ils ont été dressés par des *adoul,* ainsi que l'exige, en matière immobilière, la loi du *Chraa.* Exceptionnellement, on pourra accepter la production

(3) Le Service Foncier, sous l'empire du Dahir du 29 septembre 1914, — texte né de la guerre et qui plaçait de plein droit sous séquestre les biens appartenant au Maroc à des Austro-Allemands, — n'acceptait pas les réquisitions tendant à faire immatriculer des immeubles ainsi soustraits à la circulation. Quelques décisions judiciaires avaient cependant admis la possibilité d'immatriculer les immeubles indivis entre sujets ennemis et sujets français, alliés ou neutres (*Cf.* A. LANDRY et J. DEPAULE, *Les Séquestres de Guerre au Maroc*, Rabat, 1919, p. 135.) — Les Dahirs des 3 juillet 1920 et 27 août 1921 ayant autorisé la liquidation des biens sequestrés, la question a perdu aujourd'hui beaucoup de son intérêt. Cependant, dans la région d'Agadir, quelques immeubles restent encore frappés de sequestre ; ils seront liquidés dans un avenir prochain.

(4) GUIRAUD, *op. cit.*, pp. 42 et 43.

d'une origine de propriété consistant en un acte sous seing privé lorsque la régularisation de cet acte devant *adoul* a été rendue impossible par le décès d'une des parties ayant figuré à la vente de l'immeuble [5].

Le Chef de l'Interprétariat consigne ses observations dans un extrait qu'il remet au Conservateur.

Avis des réquisitions déposées est donné aux autorités locales de contrôle (Contrôleurs civils, Officiers de renseignements et Services Municipaux). Celles-ci, placées auprès des chefs indigènes et en contact permanent avec la population marocaine, sont à même de signaler les réquisitions fondées sur des titres offrant le caractère certain d'un faux. Elles peuvent, le cas échéant, provoquer les poursuites pénales prévues contre les auteurs complices et bénéficiaires de ces faux. (Instruction Résidentielle du 25 avril 1919.) En outre, toute réquisition reconnue abusive, vexatoire ou de mauvaise foi expose le requérant à une amende de cent à dix mille francs, sans préjudice des dommages-intérêts envers les parties lésées.

Le Conservateur, sur le vu de l'extrait rédigé par le Chef de l'Interprétariat et de l'avis des autorités de contrôle consultées, décide alors s'il y a lieu d'admettre la réquisition.

Lorsque la demande d'immatriculation paraît recevable, elle est enrôlée sur un registre spécial, dit *registre d'ordre*, arrêté chaque soir par le Conservateur. Elle est en même temps affectée d'un numéro qui la désignera jusqu'à l'établissement du titre de propriété.

---

(5) Rabat, 30 janv. 1917, BERGE, *op. cit.*, p. 485.

Dans les dix jours du dépôt de la réquisition le Conservateur de la Propriété Foncière en rédige un extrait, qui est publié dans le plus prochain numéro du *Bulletin Officiel du Protectorat* [6] (Art. 18 du dahir fondamental.) Cet extrait est établi en français et en arabe ; il contient l'état-civil du requérant, l'énumération des titres déposés par lui à l'appui de sa réquisition et la désignation de l'immeuble dont l'immatriculation est demandée. Cette publicité a pour objet d'informer les tiers du dépôt de la réquisition et de leur permettre d'intervenir à la procédure d'immatriculation en vue de faire valoir leurs droits.

Dès l'insertion de l'extrait au *Bulletin Officiel*, le jour du bornage est fixé et le Conservateur rédige un avis qui en indique la date. Cet avis fait également l'objet d'une publication au *Bulletin Officiel*.

L'extrait de réquisition et l'avis de bornage sont affichés au tribunal de paix, au bureau du caïd, à la *Mahakma* du cadi et à la Conservation. En outre, selon les prescriptions de l'instruction Vizirielle du 6 juin 1915, ils doivent être placardés, par les soins du Caïd, sur l'immeuble en instance d'immatriculation. Enfin, le Caïd est chargé de faire crier l'extrait et l'avis dans les *souks* et les marchés de son territoire toutes les semaines, jusqu'au jour du bornage. Cette publicité verbale a pour but non seulement d'informer les tiers de l'immatriculation en instance, mais encore d'initier les indigènes à la nouvelle méthode foncière. Les caïds doivent rendre compte

(6) Le *B. O.* du Protectorat paraît une fois par semaine.

au Conservateur de ces publications. Les extraits et avis sont ensuite retournés à la Conservation avec un certificat d'affichage.

§ 3. — *Du Bornage.*

Le bornage a pour but de déterminer *sur le terrain* les limites de l'immeuble en instance d'immatriculation. Mieux qu'une simple opération topographique, il présente le caractère d'une enquête contradictoire destinée à faire apparaître la véritable physionomie de la propriété. Aussi le législateur a-t-il voulu que toutes les personnes intéressées d'une façon quelconque à la délimitation du bien foncier fussent présentes au bornage. Les articles 19 à 23 du dahir du 12 août 1913, qui organisent le bornage, trahissent cette préoccupation essentielle.

A) *Des personnes convoquées au bornage.* — Dix jours au moins avant la date prévue, le service de la Conservation Foncière est tenu de convoquer personnellement, par la poste, par un agent-foncier ou par l'intermédiaire des Contrôles Civils et des Caïdats :

1° *Le requérant.* Sa présence (ou, à son défaut, celle d'un mandataire spécial) est indispensable pour que le bornage puisse avoir lieu. Si le requérant, dûment convoqué, ne se présente pas, le Conservateur constate son absence par un procès-verbal, et la réquisition est considérée comme non avenue. Toutefois, lorsqu'une excuse reconnue valable est produite, il y aura lieu à fixation

d'un nouveau bornage dont la date sera annoncée par le *Bulletin Officiel* et pour lequel les intéressés recevront une nouvelle convocation.

2° *Le propriétaire* de l'immeuble, lorsqu'il n'est pas lui-même requérant. Ce cas se présente quand le titulaire d'un droit réel dépose une réquisition tendant à l'immatriculation de son droit. L'immeuble grevé devant être immatriculé par voie de conséquence, il est logique que le propriétaire soit présent au bornage de son fonds, bien qu'il ne l'ait pas provoqué.

3° *Les riverains* ou propriétaires des fonds voisins, car ils sont directement intéressés à la délimitation de l'immeuble attenant à leur propriété.

4° *Les titulaires de droits réels* désignés sur la réquisition.

5° *Les opposants,* s'il s'en est révélé depuis le dépôt de la réquisition et, d'une façon plus générale, toutes personnes ayant manifesté le désir d'assister au bornage en vue d'y exercer éventuellement leur droit d'opposition.

6° Enfin, *les administrations publiques :* Service des Domaines pour les biens situés dans les zones *maghzen,* Eaux et Forêts quand le fonds est limitrophe d'une région forestière, Travaux Publics si l'immeuble se trouve en bordure d'une route, Administration des *Habous* s'il apparaît que le bien a fait l'objet d'un legs pieux, le gérant-séquestre lorsque l'immeuble est contigu à un fonds frappé d'un séquestre de guerre non encore liquidé.

En outre, la présence des autorités locales françaises

(Contrôleurs Civils) ou *maghzen* (Caïds) est d'une grande utilité. Spécialement, les chefs indigènes sont seuls capables de faire connaître si l'immatriculation projetée ne porte aucune atteinte aux droits exercés par la population.

Le bornage, effectué en présence de tous les intéressés, doit, en effet, faire apparaître les chemins et les pistes qui constituaient des servitudes de passage au profit de la collectivité et que les labours ont effacés. Il révélera de même, quels étaient les droits des voisins sur les sources, puits et points d'eau [7].

Si le bornage ne peut, pour une cause quelconque, avoir lieu au jour indiqué, les intéressés doivent en être prévenus la veille et convoqués pour la nouvelle date. (Arrêté Viziriel du 3 juin 1915.)

B) *Des opérations de bornage ; leur publicité ; leur caractère provisoire.* — Les opérations de bornage sont dirigées par le Conservateur de la Propriété Foncière (ou par son délégué). Celui-ci se rend sur le terrain, en même temps qu'un géomètre foncier assermenté. Dans le cas ou ni le Conservateur ni son délégué ne se trouvent présents, le géomètre assure la direction des opérations. Assistent également au bornage un interprète et plusieurs employés, appelés porte-mires, chargés de transporter et de placer les bornes ainsi que les divers appareils de topographie.

Le requérant indique au Conservateur les limites de

(7) GUIRAUD, *op. cit.*, p. 47.

l'immeuble et l'on effectue une première reconnaissance des lieux. On place ensuite les bornes en se conformant aux règles établies par l'Arrêté Viziriel du 4 juin 1915 (art. 40 à 45.) M. Guiraud, dans sa brochure : « *L'Immatriculation Foncière au Maroc* », donne sur cette opération les détails techniques suivants :

« Le Conservateur, dit-il, se rend à l'angle formé par les lignes Nord-Ouest et y fait placer une borne, la première. C'est la borne I (Immatriculation). Il parcourt ensuite le terrain sur ses limites et dans le sens des aiguilles d'une montre, c'est-à-dire de gauche à droite, suivant les indications précisées par le requérant. A chaque changement de direction ou, si la ligne droite est longue, tous les 150 ou 200 mètres, une borne est placée. Dans le cas où la limite du terrain suit une ligne naturelle, telle que ravin, cours d'eau, etc... il est décidé inutile de placer des bornes et il est passé outre... Il en est de même si le terrain se trouve en bordure d'une route chargée.. Si la limite est un simple chemin, ou piste,... des bornes sont placées de distance en distance.

« Dans tous les cas qui viennent d'être prévus, une borne est placée à l'entrée et à la sortie de la route, de la rivière (au point des plus hautes eaux), du ravin (axe ou bord).

« Les bornes sont, en général, en ciment et, toutes les fois qu'il est possible, en pierres taillées. Ces bornes, fournies par le requérant, sont marquées à la peinture rouge des lettres I. F. (Immatriculation Foncière), sauf la première qui ne porte que la lettre I, comme il a été

dit plus haut. Elles portent, en outre, un numéro d'ordre [8]. »

Ajoutons que ces bornes sont d'un type réglementaire, ainsi que les signaux employés par les agents de la Conservation pour leurs travaux topographiques. Il est interdit de les déplacer, dégrader, ou détruire, sous les peines édictées par l'article 456 du Code Pénal (art. 34 et 35, A. V. du 3 Juin 1915.)

Au moment de placer chaque borne, tous les tiers présents sont invités à formuler leurs objections. Les parcelles contestées sont aussitôt délimitées sur le terrain.

Un procès-verbal de bornage est dressé par le Conservateur. Toutes les revendications y sont consignées afin d'éviter des difficultés ultérieures et d'obliger les intéressés à bien préciser leurs déclarations. Des contestations peuvent s'élever au sujet de l'existence et de l'étendue du droit du requérant. Elles prennent alors le nom d'*oppositions*. Des prétentions vont aussi se manifester sur l'exercice de droits réels, antérieurs au dépôt de la réquisition et susceptibles de figurer sur le titre à établir : il s'agit dans ce cas de *demandes d'inscriptions* (art. 24). Les unes et les autres sont recueillies par le Conservateur et mentionnées au procès-verbal.

Cependant, le géomètre établit un plan sommaire ou croquis visuel de l'immeuble ainsi délimité. Il lèvera, par

---

(8) GUIRAUD, *op. cit.*, pp. 49 et 50. — Les frais de bornage sont à la charge du requérant. Ils comprennent un droit fixe de 20 frs plus un droit proportionnel de 0,40 % sur la valeur de l'immeuble et de 3 frs par are pour les immeubles urmains, 3 frs par hectare pour les immeubles ruraux, 4 frs par hectare s'il s'agit de propriété bâtie ou boisée. (A. V. du 27 mars 1929.)

la suite, un plan complet et minutieux qu'il remettra au Conservateur.

Un avis de clôture de bornage est publié au *Bulletin Officiel du Protectorat* dans les quatre mois du bornage (art. 1er du dahir du 2 mai 1917.) Cet avis est également affiché à la Conservation, au Tribunal de paix, au bureau du Caïd, à la *Mahakma* du cadi et sur l'immeuble. En même temps, les propriétaires riverains non présents au bornage sont mis en demeure de faire connaître s'ils acquiescent à la délimitation de l'immeuble ou s'ils veulent, au contraire, former opposition. Cette mise en demeure est renouvelée en cas de silence ; elle indique les délais pendant lesquels les oppositions et demandes d'inscriptions seront reçues : *deux mois à partir de la publication de l'avis de clôture de bornage au Bulletin Officiel* (art. 23 et 24 du dahir fondamental.) Passé ce délai les opposants seront forclos. Néanmoins, depuis le dahir du 10 juin 1918 modifiant l'article 29 du dahir organique, le Conservateur de la Propriété Foncière peut, soit d'office, soit sur réquisition du Procureur Commissaire du Gouvernement qui s'est fait communiquer la procédure, proroger ou rouvrir exceptionnellement les délais prescrits pour la publication du bornage et le dépôt des oppositions, pour une durée qui sera fixée dans chaque affaire sans toutefois qu'elle puisse être inférieure à un mois. Ces prorogations seront insérées au *Bulletin Officiel,* publiées et affichées comme les avis de clôture de bornage.

Le bornage ainsi effectué est essentiellement *provisoire.*

Il y aura lieu, en effet, à un bornage rectificatif ou complémentaire lorsque des oppositions ou des demandes d'inscription seront formulées, qui ne s'étaient pas encore manifestées au moment du bornage. Dans ce cas, on opérera la délimitation de la parcelle contestée, sur mise en demeure adressée à l'opposant par le Conservateur (ou sur ordonnance du Juge rapporteur lorsque le tribunal est saisi du dossier, dans l'hypothèse d'une instance judiciaire). Si le requérant a obtenu, par une transaction avec les opposants, mainlevée des oppositions, un bornage rectificatif devient indispensable, et l'on y procède avant l'établissement du titre foncier (arrêtés viziriels des 3 juin 1915 et 10 juin 1915).

Enfin, selon les dispositions de l'article 38 du dahir fondamental, modifié par le dahir du 24 septembre 1917, en cas de rejet partiel de la réquisition par le Conservateur, le bornage des parcelles exclues de l'immatriculation sera rectifié en conformité des exclusions prononcées. Si la demande d'immatriculation est entièrement rejetée, soit en raison de l'insuffisance des justifications produites, soit en vertu de la décision judiciaire intervenue sur les oppositions, le bornage est annulé et le requérant doit en faire disparaître les traces, faute de quoi cette opération serait effectuée, après mise en demeure, aux frais du requérant et, s'il était besoin, avec l'emploi de la force publique.

D'autre part, un bornage complémentaire est également nécessaire lorsque, au cours des opérations d'immatriculation, le requérant restreint ou étend, par une vente ou par l'achat d'un fonds voisin, les limites de sa propriété.

té. Dans ce cas, l'avis de clôture de bornage est annulé et publié de nouveau afin que le délai de deux mois pour faire opposition à la nouvelle délimitation soit réservé en entier. Il en est de même, ainsi que nous le dirons au chapitre suivant, lorsqu'un droit réel se trouve constitué ou modifié sur l'immeuble avant l'établissement du titre (hypothèse prévue par l'article 84 du dahir de 1913.)

En somme, le bornage, qualifié de provisoire par les textes fonciers, ne devient définitif qu'en l'absence d'opérations complémentaires ou rectificatives. Aussi le requérant ou les riverains ne doivent-ils pas s'alarmer du fait que la délimitation primitive empiète sur leurs fonds. Il appartient aux agents du Service Foncier et aux autorités locales de bien faire comprendre aux indigènes, toujours prompts à en venir aux mains pour une question de propriété, qu'il n'y a là, en principe, rien de définitif.

Lorsque dans les deux mois de la publication de l'avis de clôture de bornage aucune opposition ne s'est manifestée, le Juge de Paix, le Cadi et le Caïd envoient au Conservateur, en même temps qu'un certificat d'affichage de l'avis, un certificat de non-opposition. La procédure d'immatriculation est réputée close. Elle l'est de même si, en présence d'oppositions, le requérant en a obtenu mainlevée. Le Conservateur n'a plus qu'à inscrire l'immeuble sur le Livre Foncier et en établir le titre de propriété.

Mais, — en admettant même, comme nous le faisons ici, qu'aucune contestation grave n'a été formulée à l'en-

contre du droit du requérant, — ces différentes opérations demandent du temps : plus d'une année s'écoule souvent entre le dépôt de la réquisition et la délivrance du titre. Encore ce délai est-il sensiblement augmenté quand une instance contentieuse vient compliquer la procédure. Des retards bien plus considérables étaient d'ailleurs apportés à la solution des questions immobilières lorsque le Service Foncier, dans les premiers mois de son fonctionnement, disposait seulement de quelques agents [9] pour faire face au grand nombre des demandes d'immatriculation.

On peut, dès lors, se demander dans quelle situation se trouve l'immeuble pendant que se poursuit la procédure. La propriété, non encore immatriculée, est-elle régie par la loi du *Chraa* ou par les nouveaux dahirs, d'inspiration française ? Peut-on l'aliéner, constituer sur elle des droits réels, ou se trouve-t-elle, au contraire, provisoirement soustraite à la circulation ?

Ce sont là autant de points que nous allons examiner dans le chapitre suivant.

---

(9) « Il en faudrait 300 au Maroc, s'écriait le général Lyautey. J'en ai eu 10 pendant toute la guerre, et Dieu sait avec quelles difficultés ! Une seule solution était : former ces agents nous-mêmes... c'est ce que nous faisons. » (Rapporté par M. De Périgny, *Au Maroc : Casablanca, Rabat, Meknès*, Paris, 1919, p. 134.) — Une école de géomètres fonciers fonctionne à Casablanca, sous la direction d'un officier du Génie, et donne les meilleurs résultats.

CHAPITRE II

De la Situation de l'Immeuble en Instance d'Immatriculation

Il peut sembler, au premier abord, qu'un immeuble, tant que son inscription sur le Livre Foncier n'a pas été opérée, doive rester soumis au droit musulman traditionnel, puisque la législation édictée par le dahir du 2 juin 1915 vise seulement les immeubles déjà immatriculés et leur donne un statut français.

Tels ne sont pas, néanmoins, les principes posés par les dahirs fonciers ni les conséquences qu'en a dégagées l'interprétation doctrinale et jurisprudentielle. Pendant le cours de la procédure d'immatriculation, l'immeuble se trouve placé dans une situation intermédiaire, transitoire ; on tend à le considérer, dans une certaine mesure, comme déjà et provisoirement immatriculé. Dès que la réquisition est déposée, elle confère à l'immeuble, selon les termes d'un jugement du Tribunal de Casablanca : « un état de quasi-immatriculation ou d'immatriculation imminente [1]. »

(1) Casablanca, 25 juill. 1925, confirmé par arrêt Rabat, 23 nov. 1926, *Rec. Lég. et Jur. Mar.*, 1927, 2, 126.

Deux conséquences importantes découlent de ce principe :

1° Les juridictions de droit commun sont dessaisies, jusqu'à l'établissement du titre, de tous les litiges intéressant l'immeuble dont elles auraient normalement à connaître.

2° Malgré cela, pendant l'instance d'immatriculation la propriété n'est pas soustraite à circulation : elle peut être cédée et faire l'objet de constitutions de droits réels ; ces mutations et constitutions seront soumises à une publicié spécialement organisée par les articles 83 et 84 du dahir fondamental.

Nous allons reprendre successivement chacune de ces propositions.

§ 1. — *Du Dessaisissement Provisoire des Juridictions de Droit Commun.*

Le dépôt de la réquisition d'immatriculation a pour premier effet d'arrêter toute instance pendante devant les tribunaux de droit commun au sujet de l'immeuble intéressé et d'écarter toute instance nouvelle, jusqu'à la conclusion de la procédure foncière. A vrai dire, aucun texte n'édicte expressément cette prescription [2]. L'article 3 du dahir du 12 août 1913 donne bien à la juridiction française une compétence définitive et exclusive, mais il concerne l'immeuble déjà immatriculé et non l'immeu-

(2) Elle est, au contraire, inscrite dans la loi foncière tunisienne.

ble en instance d'immatriculation. Cependant le principe du dessaisissement résulte de l'ensemble même du système légal qui a organisé l'immatriculation ; il ne fait aujourd'hui aucun doute pour les auteurs et pour les Juges.

Dans son important ouvrage sur *la Justice Française au Maroc* [3], M. Berge, avec l'autorité que lui confère l'élaboration des principaux dahirs fondamentaux, énonce en ces termes la règle du dessaisissement : « Une réquisition a pour effet de paralyser, pendant le cours de la procédure d'immatriculation, la juridiction de droit commun, qu'elle soit française ou chérifienne... Si l'immatriculation intervient, les litiges immobiliers qui existaient avant la réquisition tombent définitivement faute d'objet ; si elle n'intervient pas, la partie la plus diligente a la possibilité de les reprendre où ils en étaient restés et de les revivifier à son gré... Les juridictions de droit commun... ne sont pas dessaisies d'une façon absolue et définitive, mais elles ne peuvent plus agir. Plus tard, après l'événement de la procédure ouverte à la Conservation Foncière, elles recouvreront la possibilité de le faire, à moins que, l'immeuble passant sous le régime foncier nouveau, elles ne soient définitivement en présence d'un litige qui n'a plus ni objet ni intérêt. »

En 1916, M. Landry, alors Procureur Général à Rabat, posait également en principe, dans une circulaire aux Parquets, que la procédure d'immatriculation dessaisit toutes autres juridictions.

---

(3) *Op. cit.*, p. 167, et Lettres du Premier Président en date des 17 décembre 1915 et 10 mars 1916.

Enfin, plus récemment, M. Léris, Président de Chambre à la Cour d'Appel de Rabat, spécialisé dans l'étude des questions foncières, a consacré à notre matière un article publié au *Recueil de Législation et de Jurisprudence Marocaines* [4]. Cet auteur justifie ainsi le principe du dessaisissement : « Devant aboutir à un titre incommutable, la procédure d'immatriculation ouvre un débat général auquel tout intéressé peut prendre part, comme opposant ou intervenant, mais qui ne doit pas être contrarié par d'autres débats devant d'autres juridictions sur les mêmes questions. Si l'on plaide déjà au sujet de l'immeuble en instance d'immatriculation, devant d'autres juges, il importe que ceux-ci soient dessaisis. Il suffira du simple dépôt d'une réquisition pour arrêter net toute action mettant en jeu l'existence, la constatation, la jouissance du droit de propriété. La dualité des juridiction et la multiplicité des instances présenteraient de graves inconvénients, en exposant à des contrariétés. Continuer à retenir une instance sur un immeuble, objet de la réquisition, ce serait, de la part des juridictions ordinaires, faire échec à la loi d'organisation de l'immatriculation. Elles s'arrogeraient, en dehors de toute opposition, le pouvoir de dire le droit sur cet immeuble. Or, à tout instant, le Conservateur dont les attributions s'exercent en dehors du tribunal pourrait — en l'absence d'opposition — décider l'immatriculation et rendre ainsi sans effet l'instance judiciaire ordinaire. »

Cet effet suspensif de la réquisition, ayant son fonde-

(4) P. Leris, *Les conflits de l'Immatriculation*, Rec. Leg et Jur. Mar., 1926, 3, 1 à 40.

ment dans les principes généraux du droit foncier, doit s'exercer quelles que soient les personnes engagées dans les litiges dont l'immeuble peut faire l'objet, puisque l'immatriculation, une fois prononcée, sera opposable à tous.

Le principe du dessaisissement a soulevé surtout au regard des juridictions *Chraa* certaines difficultés d'application, le plus souvent résolues au moyen de circulaires et d'instructions administratives. Des considérations d'ordre pratique ont conduit, d'ailleurs, à atténuer parfois la rigueur d'une règle trop absolue ; l'étendue du dessaisissement des juridictions indigènes ou françaises a subi, de ce fait, dans certains cas, de notables restrictions.

A) *Dessaisissement des Juridictions indigènes.* — Les juridictions marocaines peuvent seules connaître des litiges qui opposent, au sujet des immeubles non immatriculés, des indigènes ou bien des indigènes et des étrangers. En premier ressort, le tribunal du cadi et, au deuxième degré, le tribunal d'appel ou *medjless* sont normalement compétents. L'article 3 du Dahir d'Organisation Judiciaire limite, en effet, la compétence des tribunaux français, en matière immobilière, au cas où des Français sont seuls en cause ; il convient d'y ajouter celui où les ressortissants étrangers, dont les gouvernements ont renoncé au privilège de juridiction que leur conférait le régime des Capitulations, sont parties à l'instance. En dehors de ces éventualités, et sauf (art. 7) la

condition d'*exequatur* quand le procès intéresse un étranger, le juge musulman est pleinement compétent.

Mais les dahirs fonciers, en confiant aux autorités françaises la procédure d'immatriculation destinée à soustraire l'immeuble à l'ancien droit local, ont établi, par cela même, une règle exceptionnelle de compétence. « Il y a en notre matière, dit M. Léris [5], substitution des autorités françaises aux autorités indigènes. C'est l'ensemble même du dahir organique, c'est chacun de ses articles, peut-on dire, qui emporte cette réforme capitale. »

Cette règle fait donc une obligation aux juridictions *Chraa* de surseoir à statuer, dès le dépôt d'une réquisition, sur les litiges, intéressant l'immeuble, dont elles se trouvaient déjà saisies. Ces juridictions doivent de même refuser d'examiner toute demande nouvelle, car, désormais et jusqu'à l'immatriculation de l'immeuble, les contestations, les prétentions contraires au sens de la réquisition devront être exprimés suivant la procédure spéciale de l'opposition [6]. Si l'immatriculation est prononcée, l'incompétence des autorités marocaines devient définitive ; si, au contraire, la réquisition est rejetée, l'ancienne instance peut être immédiatement reprise devant le *Chraa*.

Ce dessaisissement provisoire des juridictions indigènes ne doit toutefois s'étendre qu'aux *actions réelles ou mixtes qui constituent des conflits sur le fond même du*

---

(5) *Art. dit.*, p. 40.

(6) De nombreuses circulaires résidentielles ont énoncé et commenté ces dispositions. V., entre autres, celle N° 2929, adressée en 1917 aux Services Municipaux, et celle du 17 avril 1920.

droit de propriété et qui, par suite, influent sur la situation de l'immeuble. Telles sont les actions en rescision de partage, en résolution de vente, en pétition d'hérédité. Lorqu'il s'agit seulement de déterminer la consistance ou l'étendue d'un droit *non contesté*, les parties peuvent valablement s'adresser aux autorités *Chraa* ou *Maghzen* compétentes [7].

Un exemple pris dans les dispositions mêmes du dahir foncier va rendre plus sensible cette distinction. Le dahir du 10 mars 1921, modifiant l'article 10 du texte fondamental, a expressément prévu qu'un co-propriétaire non requérant pouvait exercer contre un tiers acquéreur de l'immeuble indivis son droit de *Chefaa* ou de retrait, nonobstant le dépôt par ce dernier d'une réquisition d'immatriculation. Ce co-propriétaire indigène va s'adresser au cadi, suivant les formes prévues pour l'exercice de la *Chefaa* [8], et le Conservateur, avisé de l'introduction de cette demande, devra surseoir et attendre la suite qui lui sera donnée. Si aucune difficulté n'est soulevée en raison du droit invoqué, le retrait d'indivision s'opère : le co-propriétaire indivis reprend l'immeuble en remboursant au tiers acquéreur le prix qu'il l'a payé. C'est là une mutation en cours d'immatriculation régie par les dispositions générales de l'article 83 du dahir du 12 août 1913, qui seront étudiées au paragraphe suivant.

Si, au contraire, le requérant *conteste* l'existence même du droit de *Chefaa*, ce conflit échappe au tribunal du

(7) V. Leris, *art. cit.*, p. 21.

(8) La procédure de la *chefaa* comprend trois phases : déclaration du retrayant, interpellation de l'acheteur retrayé, remboursement du prix.

cadi, car il intéresse le fond de la propriété. La prétention du co-propriétaire, dès lors qu'elle est discutée, doit se manifester par une opposition, sur le bien fondé de laquelle statuera le tribunal français saisi du contentieux de l'immatriculation [9].

On estime généralement que la réserve formelle de l'exercice de la *Chefaa* doit être étendue à l'action en partage. Le co-propriétaire non requérant conserve le droit d'intenter cette action, devant le *cadi,* car le seul dépôt d'une réquisition ne peut faire obstacle à la cessation de l'indivision. Ici encore, le Conservateur devra attendre le résultat de la procédure ouverte devant le magistrat indigène [10].

L'appel d'une décision rendue antérieurement au dépôt d'une réquisition par une juridiction *Chraa* sur un immeuble en instance d'immatriculation, est-il possible ? Cette question, longtemps discutée, a été résolue par une circulaire résidentielle du 30 mai 1924 ; les parties pourront toujours former leurs requêtes d'appel devant le *Medjless,* à condition, bien entendu, d'observer les formes et délais prévus par les textes qui ont organisé cette voie de recours. Mais le principe du dessaisissement fait une obligation à la juridiction du deuxième degré de surseoir à statuer jusqu'à ce qu'une solution soit intervenue sur la demande d'immatriculation, tout en se réservant d'examiner l'affaire si la réquisition est, par la

(9) Dans ce sens, Cour de Rabat, 5 fév. 1929, *Rec. Rabat,* 1929, 302.

(10) Leris, *art. cit.*, p. 21, et J. Bernard, *L'Immatriculation Foncière*, conférences faites à Rabat et publiées en 1923.

suite, retirée ou rejetée. Le dépôt d'une réquisition d'immatriculation ne saurait, en effet, valoir appel d'une décision du *Chraa*, ni faire double emploi avec cette voie de recours.

Il ne saurait, davantage, avoir pour effet de mettre obstacle à l'exécution du jugement définitif ; la partie ayant obtenu gain de cause pourra, malgré l'immatriculation en cours, poursuivre l'exécution de la décision de justice.

« La méconnaissance de ces principes, observe la circulaire précitée, aboutirait en fait à permettre à une partie ayant définitivement perdu son procès devant le *Chraa*, de déposer une réquisition d'immatriculation, même si elle ne possède pas de titres probants, dans le seul dessein de paralyser l'exécution du jugement rendu contre elle par la juridiction indigène. » Les parties désireuses de retarder l'exécution d'une sentence du cadi, non encore définitive, pourront, d'ailleurs, en interjeter appel dans les délais et, en même temps, requérir l'immatriculation de l'immeuble litigieux. Elles bénéficieront ainsi de l'effet suspensif de l'appel et du dessaisissement momentané de la juridiction du second degré [11].

Au regard du Service Foncier, un jugement définitif du *Chraa* présente d'ailleurs le caractère de titre authentique [12]. Mais, comme tel, il devra être soigneusement examiné par les autorités de l'immatriculation qui, après vérification, pourront l'accepter ou le rejeter.

---

(11) Leris, *art. cit.*, p. 8.
(12) Cour de Rabat, 5 fév. 1924, *Rec. Rabat*, 1924, 509.

Des difficultés se sont également présentées en matière de conflits possessoires survenant entre Marocains, au sujet d'immeubles en cours d'immatriculation.

Le droit musulman traditionnel ignore les actions possessoires. Le possesseur actuel est, en principe, toujours préféré au possesseur précédent, et celui-ci ne peut engager aucune instance tendant au maintien de sa possession. Si à son tour le détenteur actuel de l'immeuble est dépossédé, il n'a aucune action pour rentrer en possession du bien usurpé [13].

Le dahir du 1er septembre 1920, complétant l'article 3 du dahir d'organisation judiciaire, est venu accorder à nos tribunaux de paix la compétence au possessoire entre ressortissants français et indigènes marocains. Il ne pouvait faire plus et imposer aux cadis une compétence qui serait allée à l'encontre des règles du *Chraa*. Il ne lui était pas davantage possible d'accorder aux tribunaux français un pouvoir juridictionnel sur les indigènes, qui, en portant atteinte à la souveraineté de l'Etat Chérifien, eût été contraire aux traités. Un conflit possessoire entre Marocains ne peut donc, en l'état actuel de la législation, recevoir aucune solution judiciaire, lorsqu'il porte sur un immeuble non immatriculé.

Cet état de choses est particulièrement fâcheux quand il s'agit de dépossessions violentes, pouvant dégénérer en rixes, toujours à craindre chez une population prompte à s'emporter. Aussi le Protectorat, dans l'impossibilité de faire intervenir l'autorité judiciaire indigène, a-t-il char-

(13) Cf. Milliot, *Jurisprudence Chérifienne*, T. 3, p. 69.

gé les juridictions administratives des Pachas et des Caïds de prendre toutes mesures destinées à rétablir l'ordre, en vertu de leurs pouvoirs de police, mais sans se saisir du litige au fond. La protection possessoire, ainsi fondée uniquement sur les prérogatives de l'Administration indigène, ne heurte en aucune façon le droit musulman.

Le dépôt d'une réquisition d'immatriculation aura-t-il pour effet de dessaisir ces autorités administratives de ces attributions en matière de conflit possessoire ? Une circulaire résidentielle du 17 avril 1920 a décidé que le dessaisissement des juridictions de droit commun est limité au pétitoire, il ne s'étend pas à la possession et aux mesures simplement conservatoires. Une autre circulaire du 4 janvier 1922 a exposé que le Caïd, lorsque le conflit naît exclusivement entre des indigènes, « pourra imposer, au besoin par la force, le maintien du *statu quo* » jusqu'à la décision à intervenir sur le fond, décision qui émanera de la justice française saisie du contentieux de l'immatriculation, lorsque le différend aura donné lieu à une opposition. En conséquence, les Pachas et Caïds peuvent maintenir en possession d'un immeuble frappé d'une réquisition d'immatriculation l'indigène troublé dans sa jouissance ; ils peuvent, en cas d'expulsion violente, rétablir la situation antérieure et même ordonner la mise sous séquestre du fonds litigieux [14].

Le dessaisissement s'exerce-t-il sur les attributions notariales des magistrats musulmans ? Sans doute les

(14) LERIS, art. cit., p. 24, et NEHLIL, *Les Actions possessoires en droit musulman et au regard de l'Immatriculation Foncière*, *G. Trib. Mar.*, 26 mars 1925.

cadis ne peuvent, en principe, ni rédiger ni homologuer des actes concernant un immeuble en instance d'immatriculation. En tous cas, ces actes, lorsqu'ils ont été dressés après le dépôt de la réquisition, ne présentent, aux yeux de l'autorité française, que la valeur de simples renseignements ; ils sont considérés comme des pièces faites à l'occasion de la procédure en cours et qui doivent être soigneusement vérifiées.

Toutefois, lorsque des actes, dressés antérieurement à l'ouverture de la procédure foncière, apparaissent irréguliers ou insuffisants en raison de l'absence de certaines formalités substantielles, il est possible de renvoyer le requérant devant le cadi ou les *adoul* pour l'accomplissement de ces formalités. Il en est ainsi du cas où le titre produit est un acte d'*adoul* non revêtu de l'homologation du cadi ; le requérant sera invité à soumettre son titre, dans un délai qui lui sera imparti, à l'homologation d'un cadi en fonctions (*Circulaire du Premier Président Dumas*, en date du 10 juillet 1921.) De même, si les autorités chargées de l'immatriculation jugent utile d'ordonner une prestation de serment, elles pourront renvoyer le requérant ou l'opposant indigène à prêter serment, selon le rite musulman, devant l'Iman de la mosquée, en présence du Caïd qui en fera dresser acte par les *adoul*. [15].

Enfin, les notaires marocains restent qualifiés pour dresser des actes d'aliénation ou de constitution de droits réels portant sur l'immeuble en cours d'immatriculation,

(15) Leris, *art. cit.*, pp. 22 et 26.

mais à la condition, toutefois, qu'aucune opposition ne se soit manifestée, car le bien deviendrait alors litigieux et la vente d'objets litigieux est interdite par le *Chraa*.

Telle est la portée du principe du dessaisissement, appliqué aux juridictions indigènes de droit commun. Malgré sa signification générale cette règle ne s'oppose donc pas à ce que les autorités indigènes apportent leur concours à l'administration française pour résoudre certaines difficultés urgentes, prendre des mesures provisoires, homologuer ou authentiquer les titres de propriété produits, sans toutefois qu'elles puissent se prononcer sur le fond de litiges dont le juge du contentieux de l'immatriculation peut seul connaître.

B) *Dessaisissement des Juridictions françaises.* — Les juridictions françaises de droit commun, normalement compétentes en matière immobilière lorsque des Français ou des Etrangers non capitulaires sont en cause, doivent, suivant les règles spéciales posées par la loi foncière, se trouver provisoirement dessaisies, au même titre que les juridictions *Chraa*, des litiges touchant un immeuble en cours d'immatriculation.

Certains tribunaux, se fondant sur ce principe, ont décidé de surseoir à statuer dans toute instance civile introduite parallèlement à une instance d'immatriculation. C'est ainsi que le tribunal de Casablanca, dans le cas d'une action en nullité d'une vente, consécutive à une saisie immobilière, et en revendication de l'immeuble

saisi, s'est prononcé pour la surséance. Il a jugé dans le même sens au sujet d'une action en résolution de vente pour inexécution par l'acquéreur des conditions stipulées (jugements des 18 décembre 1923 et 10 mars 1924.)

La Cour d'Appel de Rabat, s'inspirant d'une conception plus large, a réformé ces décisions [16]. De même que le dessaisissement des juridictions *Chraa* ne s'exerce pas au delà des instances réelles, de même toutes les actions personnelles peuvent suivre leurs cours devant les tribunaux français, malgré le dépôt d'une réquisition d'immatriculation. Cette règle doit être étendue aux actions mixtes qui, mettant en jeu le droit des obligations, n'intéressent pas directement le fond de la propriété et le régime foncier nouveau. Telles sont les actions en nul lité d'un acte, en résolution, rescision, résiliation, d'une convention portant sur un immeuble, alors même que cette convention contiendrait l'engagement d'en transférer la propriété. Ces actions tendent, en effet, soit à l'exécution, soit à l'anéantissement d'un contrat ; elles ne réfléchissent qu'indirectement et par voie de conséquence, sur le droit de propriété.

M. Léris signale comme pouvant être également intentées devant les juridictions ordinaires, l'action en révocation d'un mandat de vendre, et celle en réalisation de vente (cette dernière étant exercée contre l'auteur d'un requérant, afin de le contraindre à remplir son engagement de lui vendre l'immeuble dans un délai déterminé.) « Elle poursuit la sanction d'une obligation de faire, elle

---

(16) 21 janv. 1925, *Rec. Leg et Jur. Mar.*, 1925, 2.118.

ne se préoccupe que de savoir si le vendeur et l'acheteur se sont mis d'accord sur la chose, sur le prix et sur les autres clauses du contrat. Elle n'envisage les parties que sur le plan de leurs rapports obligationnels [17]. » La juridiction de droit commun peut donc, sans inconvénient aucun, continuer à en connaître.

Il faut admettre, comme conséquence de cette théorie, que les autorités chargées de l'immatriculation doivent surseoir jusqu'au prononcé de la décision, et celle-ci s'imposera à elles, ainsi qu'au juge chargé de statuer sur le bien ou le mal fondé des oppositions. La Cour de Rabat, dans son arrêt précité du 21 janvier 1925, a très nettement dégagé cette idée en disant que « le dépôt d'une réquisition ne saurait empêcher les jugements relatifs à l'immeuble à immatriculer d'acquérir *inter partes* l'autorité de la chose jugée, et, d'autre part, si le Conservateur a seul, il est vrai, qualité pour admettre ou rejeter la réquisition, c'est sous réserve de tenir compte des droits résultant des jugements opposables au requérant. »

Une plainte en faux, portée contre l'auteur d'un titre produit devant le Conservateur, obligera ce fonctionnaire à attendre que la juridiction criminelle se soit prononcée. Il agira de même façon dans le cas de faux incident civil, puisqu'il est tenu, en vertu de l'article 72 du dahir foncier, de vérifier, sous sa responsabilité, la régularité tant en forme qu'au fond des pièces déposées à l'appui de la réquisition.

---

(17) LERIS, *art. cit.*, p. 35.

L'exercice des actions possessoires que le *Chraa* n'a pas prévu est toujours possible devant les tribunaux de paix tant que l'immeuble n'est pas immatriculé [18], à condition que les parties soient justiciables de nos juridictions, c'est-à-dire que le conflit naisse entre Français ou entre Indigènes et ressortissants français. Il importe, en effet, de maintenir pendant toute l'instance la situation qui existait au moment de la réquisition. Les autorités françaises pourront prendre les mesures provisoires nécessaires et le juge des référés ordonnera valablement une expertise ou un séquestre [19].

Enfin, les notaires français sont, au même titre que les *adoul*, compétents pour dresser « tous actes comportant reconnaissance ou mutation de propriété immobilière, à la condition que l'immeuble objet de ces actes soit immatriculé ou *fasse l'objet d'une immatriculation en cours* » (art. 5 du dahir du 4 mai 1925 organisant le notariat français au Maroc.) Quant aux secrétaires-greffiers, interdiction leur a été faite en 1914, par une circulaire du Premier Président, de recevoir et d'enregistrer aucun acte transférant la propriété d'un immeuble non immatriculé. Ces prescriptions, toujours en vigueur, ne semblent pas toutefois devoir s'appliquer aux immeubles en instance d'immatriculation.

(18) Nous verrons que, l'immeuble immatriculé étant imprescriptible, aucune possession ne peut plus être invoquée contre le propriétaire désigné par le titre.

(19) LEBLS, *art. cit.*, pp. 37 et 38.

Ainsi la pratique jurisprudentielle, dans l'intérêt même d'une exacte détermination de la situation de l'immeuble, laisse aux intéressés la possibilité d'agir en matière possessoire, personnelle ou mixte devant la juridiction de droit commun. C'est que si l'on peut parler assez proprement du *dessaisissement provisoire* des juridictions *Chraa,* il en saurait en être absolument de même des tribunaux français. Il ne s'agit plus entre eux d'un conflit de souveraineté, mais bien plutôt de questions préjudicielles ou de litispendance.

Cependant, en ce qui touche l'exercice des actions purement réelles, et dans tous les cas où le fond même du droit de propriété est en jeu, le principe du dessaisissement reçoit sa pleine application et les autorités de l'immatriculation conservent une compétence exclusive.

§ 2. — *Des Mutations et Constitutions de Droits Réels sur l'Immeuble en Instance d'Immatriculation et de leur Publicité.*

Si le dépôt d'une réquisition a pour effet de paralyser, en principe, pendant le cours de la procédure d'immatriculation les juridictions de droit commun normalement compétentes pour dire le droit sur l'immeuble, la propriété n'est pas pour cela, pendant l'instance, soustraite à la circulation. On peut la céder, l'aliéner, la partager. On peut l'affecter de droits réels ou modifier les droits préexistants sur elle. Ces mutations, constitutions et modifications seront soumises à une publicité spéciale, prévue par les articles 83 et 84 du dahir foncier, et l'article 7 de l'Arrêté Viziriel du 3 juin 1915.

Grâce à cette publicité, dont nous allons étudier l'étendue et le mécanisme, l'immeuble non encore immatriculé va bénéficier du crédit qui s'attache à l'immatriculation. Le propriétaire pourra grever son fonds d'une hypothèque et garantir les prêts qui lui seront consentis.

Le législateur a cru, en effet, possible d'anticiper sur l'établissement du titre en faisant confiance au requérant dont la réquisition est, sous réserve de la décision à intervenir, considérée comme sincère.

A) *Etendue de la publicité des droits constitués sur l'immeuble en instance d'immatriculation.* — Les articles 83 et 84 du dahir du 12 août 1913, qui organisent la publicité des droits constitués sur un immeuble en instance d'immatriculation, figurent au titre II de ce texte, titre « relatif à la publicité des droits réels acquis sur les immeubles *immatriculés* ». Il y a là une source de confusion d'autant plus dangereuse que les articles susvisés sont brefs et assez peu explicites. Sans doute doit-on en conclure que certaines dispositions relatives aux immeubles immatriculés s'appliquent aux immeubles en instance. Encore faudra-t-il soigneusement distinguer les textes qui sont communs aux deux situations de ceux qui concernent seulement la propriété déjà inscrite sur le Livre Foncier [1].

Il convient, par ailleurs, d'observer que ces disposi-

(1) Un conseil de Gouvernement, tenu à Rabat le 8 août 1921, a estimé, au sujet des art. 83 et 84, qu'il était superflu de recourir à un nouveau texte pour préciser un point de droit parfaitement établi par les règlements en vigueur.

tions ne font pas double emploi avec celles de l'article 24 qui organisent les oppositions et les demandes d'inscriptions des droits réels susceptibles de figurer sur le titre à établir : *L'article 24 ne s'applique qu'aux ayants-cause antérieurs au dépôt de la réquisition et dont les droits, lorsqu'il s'agit d'oppositions, sont contestés par le requérant* : ce texte oblige les intéressés à se révéler, sous peine de forclusion, dans les deux mois qui suivent la clôture du bornage ; l'opposition ainsi formée donne naissance au contentieux de l'immatriculation. *Au contraire, les articles 83 et 84 visent uniquement les mutations et les constitutions de droits réels consenties postérieurement au dépôt de la réquisition et qui ne sont pas discutées.* Ils permettent l'inscription de ces droits sans condition de délai, afin de les rendre opposables aux tiers et de fixer le rang qu'ils occuperont sur le titre, si l'immatriculation est par la suite prononcée [2].

Les transmissions de propriété sont prévues par l'article 83 qui laisse à l'acquéreur le choix entre deux procédures : Il peut d'abord poursuivre en son nom personnel l'instance qui avait été engagée au nom de son vendeur. Dans ce cas, il devra déposer une réquisition complémentaire ou rectificative qui sera publiée par extrait au *Bulletin Officiel du Protectorat*. Cette réquisition complémentaire est un acte nouveau, qui annule la publicité

(2) M. LERIS, créant une terminologie nouvelle, a appelé l'inscription de ces droits la *pré-immatriculation*, par analogie avec la pré-notation qui permet de requérir une inscription pour la conservation provisoire d'un droit réel sur un immeuble immatriculé. (*La Publicité de la Pré-Immatriculation, Rec. Leg. et Jur. Mar.*, 1927, 3, 29.)

déjà accomplie par le requérant initial mais laisse subsister les publicités faites par des tiers en vue de révéler les droits qui leur avaient été consentis par ce requérant.

L'acquéreur peut également se contenter de déposer à la Conservation son acte d'achat et d'en requérir l'inscription, conformément à l'article 84. La réquisition initiale, formée au nom du vendeur, suivra son cours et la mutation sera inscrite sur le titre foncier lors de son établissement.

Il y a lieu, selon la jurisprudence de la Cour de Rabat, d'assimiler à une transmission de propriété entre vifs la *Chefaa* ou retrait d'indivision, ainsi que le retrait *Dhomm* [3], qui permet aux co-propriétaires, dans le cas où l'un d'eux désirerait vendre l'immeuble indivis, de s'opposer à la vente en acquérant la part du vendeur (Cour de Rabat, 11 juillet 1923) [4]. Ces retraits, à supposer qu'aucune contestation n'a été soulevée au sujet de leur exercice, devront être publiés car ils constituent des mutations qui modifient profondément la situation de l'immeuble.

Il en sera de même des causes de résolution, prévues par l'article 170 du dahir du 2 juin 1915. Un vendeur ne peut, en effet, conserver son action en résolution d'une vente, d'un échange ou d'un partage, que si les tiers en ont eu connaissance. Généralement la clause résolutoire est contenue dans le contrat qui a été déposé par l'ache-

(3) La procédure du retrait *dhomm* est analogue à celle de la *Chefaa*. — V. l'étude que lui a consacrée M. Milliot, *op. cit.*, p. 332 et sq.

(4) *Rec. Rabat*, 1923, 177.

teur à l'appui de sa réquisition ; il est alors inutile que le vendeur, dont le droit, né antérieurement à la réquisition, a été révélé au Conservateur et aux tiers par la production de l'acte, intervienne à la procédure. Mais si un nouvel accord est conclu, entraînant modification de son droit initial, le vendeur sera tenu de faire inscrire cette modification pour la rendre opposable aux tiers. (Cour de Rabat, 10 mai 1927) [5].

L'article 84 du dahir foncier vise les droits constitués sur l'immeuble au cours de la procédure et l'article 7 de l'Arrêté Viziriel du 3 juin 1915 envisage les modifications de ces droits. Il convient, en présence des termes très généraux employés par ces textes, d'étendre aux immeubles en instance d'immatriculation l'énumération de l'article 65 relatif aux immeubles immatriculés et qui soumet à la publicité par inscriptions « tous faits ou conventions entre vifs à titre gratuit ou onéreux, tous procès-verbaux de saisie immobilière, tous jugements passés en force de chose jugée, ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier. »

L'article 4 du dahir du 25 juin 1927 prévoit, en outre, d'une façon spéciale, que, lorsque l'expropriation d'un immeuble pour cause d'utilité publique interviendra au cours de la procédure d'immatriculation, l'expropriant devra requérir l'inscription de son droit dans les conditions prévues par l'article 84.

---

(5) *Rec. Leg. et Jur. Mar.*, 1927, 2, 99.

Quand un droit réel inscrit a fait l'objet de plusieurs conventions successives, les modifications intervenues doivent être également publiées afin de devenir opposables aux tiers. Selon les dispositions de l'article 28 de l'arrêté viziriel précité, on observera pour l'inscription de ces mutations, l'ordre chronologique dans lequel elles ont été conclues.

C'est au bénéficiaire du droit réel constitué ou modifié qu'il appartient d'en demander l'inscription. A cet effet, il dépose au bureau de la Conservation Foncière les pièces justificatives de l'acte constitutif du droit invoqué. Ces demandes, portant sur des prétentions non discutées, ne sont pas soumises aux conditions de délai exigées par la validité des oppositions. Elles peuvent donc se manifester en tout état de la procédure.

Le Conservateur contrôle obligatoirement, sous sa responsabilité, les actes produits ; il vérifie de même l'identité et la capacité des parties. Il ne doit, en effet, enregistrer que des droits justifiés, sur la foi desquels les tiers puissent traiter sans craindre d'être plus tard évincés. Lorsqu'il lui apparaît que rien ne s'oppose à l'accomplissement de la formalité requise, il inscrit le droit invoqué sur un registre spécial. Cette inscription est rendue publique par une insertion au *Bulletin Officiel*. Si l'avis de clôture de bornage a déjà été publié, il doit être annulé et publié une seconde fois, afin qu'un nouveau délai de deux mois commence à courir pendant lequel les oppositions seront recevables.

Les inscriptions ainsi opérées doivent subsister tant que l'issue de la procédure d'immatriculation n'est pas connue. Les radiations d'office sont, jusque-là, impossibles. Au jour de l'immatriculation, le droit publié fera l'objet d'une mention au Livre Foncier et sur le titre.

Quand le Conservateur rejette une demande d'inscription, en raison de l'irrégularité de la demande ou de l'insuffisance des titres, il doit motiver sa décision. Le tribunal de Casablanca a jugé qu'il pouvait valablement refuser une inscription hypothécaire quand l'acte principal d'obligation n'accompagnait pas l'acte constitutif d'hypothèque auquel il sert de base [6].

En ce qui concerne la publicité des saisies immobilières, les dispositions prévues par l'article 87 à l'égard des immeubles immatriculés sont applicables aux immeubles en instance. Le procès-verbal de saisie sera dénoncé au Conservateur et, si la procédure est poursuivie jusqu'à la vente, sommation de prendre connaissance du cahier des charges sera faite aux créanciers qui se seront révélés conformément à l'article 84 (Cour de Rabat, 5 Juillet 1927) [7]. Le plus souvent, d'ailleurs, les poursuites seront suspendues jusqu'à ce que le Conservateur ait statué sur la demande d'immatriculation.

B). — *Des effets de la publicité des droits constitués sur un immeuble en instance d'immatriculation.* — La

(6) Casablanca, 31 janv. 1925, *Rec. Leg. et Jur. Mar.*, 1925, 2, 86.
(7) *Rec. Rabat*, 1927, 244. — V. sur ces points LERIS, *art. cit.* sur *La Publicité de la Pré-Immatriculation*, pp. 36 et 37.

publicité organisée par les articles 83 et 84 a pour objet, ainsi que nous l'avons dit, de rendre les droits acquis par des tiers sur un immeuble en instance d'immatriculation opposables à tous. L'inscription de ces droits à la Conservation Foncière leur assigne, en même temps, un ordre de préférence. Mais cette inscription ne produit qu'un effet préventif et conditionnel. Elle ne protège, suivant l'expression d'un jugement du tribunal de Casablanca, qu'une « promesse restée soumise à la condition suspensive de l'immatriculation préalable ». Elle réserve seulement les droits ainsi révélés et leur opposabilité aux tiers ne deviendra définitive que si le succès de la procédure en cours le permet. On ne saurait, en effet, perdre de vue que la situation du requérant demeure incertaine jusqu'au prononcé de l'immatriculation. Au cas d'une décision de rejet, les ayants-cause du requérant ne pourront bénéficier de la garantie que leur eût conférée l'enregistrement de leur droit si l'immeuble avait été immatriculé, et les inscriptions opérées seront considérées comme non avenues.

L'ordre de préférence des inscriptions prises pendant l'instance n'est donc définitivement fixé qu'au jour de l'établissement du titre. S'il s'agit de droits identiques, cet ordre sera déterminé par les dates des inscriptions. Mais des conflits peuvent naître entre titulaires de droits différents. Ces conflits seront résolus, en l'absence de dispositions spéciales, par les principes généraux de la législation issue des dahirs.

C'est ainsi qu'un créancier hypothécaire de bonne foi,

ayant régulièrement acquis et publié ses droits sur l'immeuble, ne peut se voir opposer, conformément aux dispositions de l'article 125 du dahir formant Code des Obligations et Contrats, une cause de résolution non révélée. Le législateur marocain n'a accordé, en effet, aucun privilège au vendeur d'immeuble impayé. Il appartient à celui-ci de se faire consentir une hypothèque par son ayant-cause ou de se réserver, par une inscription à la Conservation Foncière, le droit de faire résoudre la vente.

D'autre part, un acquéreur de l'immeuble ne peut, en publiant une réquisition rectificative selon les prescriptions de l'article 83, faire échec au droit du créancier hypothécaire inscrit conformément à l'article 84. Si l'aliénation de l'immeuble rend non avenue la publicité déjà accomplie par le requérant initial, on ne saurait en conclure que les droits consentis par ce requérant et dûment publiés à la requête de leurs titulaires cessent, par là même, d'être protégés. Le requérant initial ne peut, en aliénant son immeuble quelque temps après avoir déposé une réquisition d'immatriculation, porter atteinte aux droits réels qu'il a constitués dans l'intervalle et l'inscription de ces droits continue à produire effet sans qu'il soit besoin de les soumettre à une publicité nouvelle (ainsi jugé par la Cour de Rabat, dans un arrêt précité du 5 Juillet 1927).

Notons, enfin, que les créanciers hypothécaires inscrits se voient refuser par la jurisprudence la faculté d'employer, à l'égard des immeubles en instance d'immatriculation, la procédure d'exécution rapide instituée

par le dahir du 2 Juin 1915 (article 204 et sq.) pour la saisie et la vente des immeubles immatriculés. Le créancier ne peut se borner à notifier à son débiteur un commandement ; il doit avoir préalablement pris jugement contre lui.

D'autres conflits sont également possibles entre titulaires de droits réels, se prévalant de l'article 84, et opposants, agissant en vertu de l'article 24. Leur solution réside dans la règle suivante : les oppositions, par lesquelles se révèlent dans le délai légal les droits existant sur l'immeuble antérieurement au dépôt de la réquisition, primeront, lorsqu'elles auront été reconnues fondées, les inscriptions opérées à la requête des ayants-cause ultérieurs du requérant, conformément à l'article 84 — et cela, même si ces inscriptions ont été prises à une époque où les opposants ne s'étaient pas encore fait connaître. En effet, si un opposant prouve, par la suite, qu'une transmission de propriété ou une constitution de droit a été consentie par le requérant à son profit, on devra en conclure que ce dernier, après le dépôt de sa réquisition, a conféré aux tiers inscrits des droits qu'il ne possédait plus lui-même et grevé un bien alors sorti de son patrimoine. Il est logique que ces droits soient résolus et l'on doit considérer que l'opposant exerce, par le fait de son opposition, une action en revendication à l'encontre des ayants-cause postérieurs [8].

On ne peut, d'ailleurs, reprocher à l'opposant de n'avoir pas fait connaître plus tôt l'existence de son

---

(8) Cour de Rabat, 23 nov. 1926. *Rec. Leg. et Jur. Mar.*, 1927, 2, 126.

droit, car, au moment où celui-ci a pris naissance, le régime de publicité, ouvert par le dépôt de la réquisition, n'existait pas encore. L'opposant n'a donc commis aucune faute s'il s'est révélé dans le délai de deux mois que lui impartit la loi foncière.

Il est, au contraire, dans son tort, lorsqu'il laisse écouler ce délai sans manifester son intention de discuter une réquisition qu'il ne peut légalement ignorer. Il devra alors supporter toutes les conséquences de sa négligence, et, si l'immeuble est immatriculé, il ne pourra plus prétendre à aucun droit réel : seuls les droits inscrits conformément à l'article 84 figureront sur le titre.

M. Léris, dans son étude sur la *Pré-Immatriculation* [9] a signalé les moyens par lesquels les créanciers hypothécaires se prémuniront utilement contre le risque d'une opposition : « Il sera prudent de stipuler l'exigibilité de plein droit de la créance dans le cas où l'inscription ne viendrait pas en premier rang, ou si des oppositions étaient reconnues fondées et avaient pour résultat de réduire la superficie du bornage (de plus d'un cinquième, d'un quart ou d'un tiers selon les cas). Il sera bon de préciser que si le débiteur renonçait, en cours d'immatriculation, à suivre sur sa réquisition, le créancier reprendrait seul la procédure au nom et aux frais du débiteur. Enfin, l'acquéreur ou le créancier concomitant ou postérieur au dépôt de la réquisition fera bien de retarder, autant que possible, le paiement du prix ou le

(9) *Art. cit.*, p. 42.

versement des sommes prêtées, jusqu'à l'expiration des délais d'opposition. » Ainsi les dangers que peuvent encore présenter les opérations sur les immeubles en instance d'immatriculation se trouveront considérablement diminués.

Grâce à la publicité organisée par les articles 83 et 84 du dahir foncier, un régime officiel de prêts hypothécaires fonctionne au Maroc, sur la propriété en cours d'immatriculation, dans les mêmes conditions que sur les fonds immatriculés. Par dahir du 13 mars 1920, la *Caisse des Prêts Immobiliers* s'est vue autorisée à consentir des avances de cette nature. Un texte du 9 Mai 1923 est venu accorder la même autorisation aux *Caisses de Crédit Agricole*. Dès le dépôt de la réquisition, le propriétaire foncier peut donc obtenir le crédit qui lui est nécessaire sans attendre que la situation de l'immeuble soit définitivement apurée par l'établissement du titre.

CHAPITRE III

Du titre Foncier et de ses effets immédiats

Lorsque les actes produits à l'appui de la réquisition sont reconnus réguliers et qu'aucune opposition n'a été formulée dans les délais réglementaires, le Conservateur, dès leur expiration, établit le titre de propriété et prononce l'immatriculation de l'immeuble.

Le dahir fondamental de 1913 avait prévu, pour toutes les procédures non contentieuses, la communication du dossier au Procureur Commissaire du Gouvernement. Celui-ci pouvait s'opposer à l'immatriculation et le Conservateur devait obtenir, avant d'inscrire la propriété sur le Livre Foncier, les conclusions conformes du magistrat. L'exécution de cette formalité retardait sensiblement l'issue de la procédure. Aussi un dahir du 10 Juin 1918, « ayant pour objet de restreindre l'intervention des Parquets dans la procédure d'immatriculation », a-t-il supprimé le visa du Procureur. Actuellement, le Conservateur a le pouvoir de prononcer l'immatriculation et d'établir le titre aussitôt que les délais d'opposition sont écoulés. Il agit de même lorsque,

des oppositions ayant été régulièrement formées, le requérant en a obtenu mainlevée ou qu'une décision de justice est intervenue à leur sujet, laissant subsister, en tout ou partie, le droit du requérant.

Enfin, dans le cas d'oppositions partielles, le Conservateur peut immédiatement délivrer un titre pour la parcelle non-contestée sans attendre que le tribunal ait statué sur les oppositions (art. 31, modifié 2 Mai 1917).

Dans ces différentes hypothèses, le Conservateur, dès qu'il croit pouvoir prononcer l'immatriculation, inscrit la propriété sur un registre, dit *registre des dépôts*. Ce registre, ainsi que les autres livres de la Conservation, est coté et paraphé à chaque page par le Président du Tribunal civil ; il est tenu en double exemplaire et l'un d'eux est déposé dans les trente jours qui suivent sa clôture au secrétariat-greffe du tribunal de première instance. Le Conservateur arrête chaque soir son registre des dépôts. Les mentions qui y sont portées ont donc date certaine. La propriété y est sommairement désignée par l'appellation et le numéro d'ordre qui lui avaient été donnés lors du dépôt de la réquisition et qui lui sont ainsi définitivement conférés. L'inscription indique, en outre, les noms et prénoms du propriétaire et des détenteurs de droits réels ainsi que les charges qui grèvent l'immeuble. Cette opération constitue l'immatriculation *stricto sensu* du bien foncier.

Le Conservateur établit ensuite le titre de propriété dont l'original, enliassé avec les autres titres, va constituer un feuillet du Livre Foncier.

§ 1. — *De l'Etablissement du Titre.*

Le titre foncier comprend :

1° La description détaillée de l'immeuble avec ses limites, sa nature et sa contenance. La propriété y porte un numéro, qui est celui sous lequel elle est désignée au registre des dépôts, et un nom particulier qui permettra de confectionner une table alphabétique des titres.

2° L'indication de l'état civil et du domicile du propriétaire ou des co-propriétaires. Lorsque le titre est établi au nom d'un incapable ou d'une femme mariée, cette qualité doit y être mentionnée.

3° L'indication des droits réels existant sur l'immeuble y compris ceux qui ont été consacrés par la coutume du pays (ainsi jugé pour le *gza* par la Cour de Rabat le 3 Juillet 1929) [1]. Les titulaires de droits réels et des baux inscrits figureront également sur une table alphabétique distincte.

Une copie du plan de l'immeuble, qui est versé aux archives de la Conservation, est annexée au titre.

Un titre foncier ne peut s'appliquer qu'à un immeuble composé d'une seule parcelle ou de parcelles formant corps. Si la propriété n'est pas d'un seul tenant, un titre distinct sera délivré pour chaque parcelle isolée. Cette règle, qui ne saurait souffrir d'exceptions, est à la base même de l'organisation du Livre Foncier.

---

(1) *Gaz. Trib. Mar.*, 7 déc. 1929.

Les titres originaux sont conservés par le Service de la Propriété Foncière ; ils sont classés et insérés dans un registre, suivant un ordre déterminé par le numéro qui a été assigné à l'immeuble au moment de la réquisition et qui est inscrit sur le registre des dépôts. Le registre des titres prend le nom de *Livre Foncier*. En outre, une table alphabétique des noms d'immeubles est dressée, qui renvoie au registre des titres et permet de trouver facilement ceux-ci. Ainsi, grâce à la règle qu'à chaque immeuble doit correspondre un titre, ce titre reflète la physionomie exacte du fonds. Il devient immédiatement possible de se rendre compte par sa lecture de la situation complète de l'immeuble quant à ses limites, à sa propriété et aux droits réels qui le grèvent.

Un duplicatum, authentique et unique, du titre et du plan y annexé est délivré au propriétaire. Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un immeuble indivis, une seule copie est remise à celle qui est chargée de son administration ou qui en est constituée séquestre par les autres co-propriétaires. Ces derniers peuvent seulement obtenir du Conservateur un certificat spécial établissant leur droit (art. 59 du dahir organique).

Les titulaires de droits réels inscrits ne peuvent recevoir une copie complète du titre, mais seulement des certificats qui sont la reproduction authentique des mentions, portées au Livre Foncier, relatives aux droits dont ils sont titulaires. Ces certificats suffisent pour permettre aux intéressés de justifier de leurs droits et d'en assurer le plein exercice. Toutefois, les usufruitiers,

emphythéotes et titulaires de droits résultant d'un démembrement de la propriété admis par la loi musulmane, qui ont requis l'immatriculation de l'immeuble et provoqué l'établissement du titre, en obtiendront des duplicata.

Lorsque le bien immatriculé est un *habou* privé, c'est-à-dire un bien affecté à un établissement religieux mais dont les héritiers directs du fondateur ont encore la jouissance, l'arrêté viziriel du 4 Octobre 1924, modifiant l'article 17 de celui du 17 Juin 1915, prévoit qu'un titre spécial pourra être établi au nom des bénéficiaires intermédiaires, le titre foncier proprement dit étant dressé au nom du dévolutaire définitif. Des duplicata de ces titres leur seront délivrés.

Toute mention qui sera, par la suite, portée sur le titre foncier, devra être reportée sur le duplicatum. Les tiers intéressés peuvent, d'ailleurs, à toute époque faire certifier par le Conservateur la conformité du duplicatum, qui leur est opposé, avec le Livre Foncier. Ceci suppose que le titre et le plan originel restent en concordance étroite avec la situation des lieux. Lorsque, en raison d'une modification quelconque de l'immeuble — des constructions ayant été élevées, par exemple — le titre est rectifié, le Conservateur notifie aux détenteurs de duplicata, par un avis au *Bulletin Officiel*, qu'ils aient à faire mettre leurs copies en concordance avec le titre, en spécifiant qu'aucune mention n'y pourra être portée à leur requête avant que cette opération n'ait été effectuée.

Un titre ancien, surchargé de mentions devenues inu-

tiles peut être annulé par le Conservateur, à la requête du propriétaire et remplacé par un nouveau titre ne portant plus que les seules mentions des droits en vigueur. Le détenteur d'un duplicatum pareillement encombré de surcharges peut s'en faire délivrer un autre, au tarif prévu par les arrêtés viziriels des 29 Juin 1927 et 27 Mars 1929 [2]. En cas de perte ou de destruction des copies ou certificats, l'article 101 du dahir fondamental prescrit au titulaire, assisté des personnes qui ont eu connaissance de la chose, d'en faire la déclaration au Conservateur en donnant tous renseignements utiles. Si le Conservateur, convaincu de la sincérité du déclarant, décide de délivrer un nouveau duplicatum, il est tenu d'en donner avis au *Bulletin Officiel* quinze jours à l'avance. Mention de la délivrance et des circonstances qui l'ont motivée est faite sur le titre foncier.

§ 2. — *Caractère définitif et inattaquable du Titre. Sa Publicité.*

Le titre de propriété est définitif et inattaquable ; il forme le point de départ unique des droits réels et des charges foncières existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous autres droits non

(2) Un droit proportionnel de 0,50 % est perçu lors de l'établissement du titre, avec un droit fixe de 5 frs par rôle de duplicata. En outre, l'établissement du titre foncier spécial, pour les titulaires de droits réels, donne lieu à la perception d'un droit gradué de 3 frs pour 1.000, plus un droit proportionnel de 0,05 %. Enfin, un droit de 5 frs est perçu pour la délivrance des certificats et copies (10 frs pour le certificat spécial de co-propriétaire.)

inscrits. Ce principe, posé par l'article 62 du dahir de 1913 est précisé et complété par l'article 3 du dahir du 2 Juin 1915 : « Les titres fonciers et les inscriptions y mentionnées, énonce ce texte, conservent le droit qu'ils relatent tant qu'ils n'ont pas été annulés, rayés ou modifiés, et font preuve, à l'égard des tiers, que la personne qui y est dénommée est réellement investie des droits qui y sont spécifiés... »

L'immatriculation, suivie de la délivrance du titre, opère donc une véritable consolidation de la propriété. Elle purge tous les droits antérieurs non révélés et nul ne peut élever une prétention sur l'immeuble à l'encontre du bénéficiaire inscrit sur le Livre Foncier, car cette inscription est la reconnaissance officielle du droit du propriétaire et l'affirmation de la valeur absolue de ce droit.

Le caractère incommutable des mentions portées sur le titre, qui se justifie par la nécessité de respecter les droits des tiers déjà publiés et d'inspirer confiance à ceux qui traiteront sur la foi de ces inscriptions, doit-il être étendu aux rapports exclusifs des parties? Il n'apparaît pas qu'une convention, considérée dans ses effets à l'égard des seuls contractants, puisse d'une façon générale intéresser l'ordre public. Appliquer le principe de l'irrévocabilité aux inscriptions qui ne doivent produire effet qu'*inter partes* serait dépasser, en quelque sorte, le but que se propose l'immatriculation. Aussi, la jurisprudence a-t-elle estimé que tous les rapports juridiques dont un immeuble peut être l'objet n'obéissaient pas à cette règle. La Cour de Rabat, a décidé notamment que

l'immatriculation d'un immeuble indivis ne modifiait pas les rapports des co-propriétaires entre eux [3].

Par ailleurs, certaines mentions, concomitantes à l'établissement du titre, n'offrent pas un caractère définitif et inattaquable. Il en est ainsi de celles relatant des droits qui auraient dû être antérieurement révélés, conformément aux prescriptions de l'article 84. Ces inscriptions tardives ne sont pas opposables aux ayants-cause postérieurs du requérant, qui n'ont pu en connaître et qui ont régulièrement publié leurs droits (Cour de Rabat, 10 Mai 1927) [4].

Aux termes de l'article 63 du dahir du 12 Août 1913, la prescription ne peut faire acquérir aucun droit réel sur un immeuble immatriculé contre le propriétaire inscrit ; elle ne peut davantage amener la disparition d'aucun des droits réels mentionnés sur le titre. Ainsi l'instauration du nouveau régime foncier a permis de supprimer, en ce qui concerne la propriété immatriculée, la prescription acquisitive et extinctive, puisque le titre fait la preuve, à l'égard des tiers que la personne qui y est dénommée est réellement investie des droits inscrits. Un arrêt, rendu en matière possessoire par la Cour de Cassation, Chambre des Requêtes, le 10 Mars 1931 [5], en a déduit cette conséquence que la possession utile, appartient seulement à celui qui est désigné par le titre d'immatriculation et que toute autre possession est

---

(3) 19 mai 1926, *Rec. Rabat*, 1926, 366.
(4) *Rec. Lég. et Jur. Mar.*, 1927, 2, 99.
(5) *G. P.*, 1931, 1, 761.

dépourvue des qualités nécessaires pour servir de base aux actions possessoires. Cette solution, toute logique, rend à priori impossible un conflit possessoire sur un immeuble immatriculé.

Aussitôt l'immatriculation prononcée et le titre dressé, l'immeuble, par le seul fait de cette immatriculation, se trouve soumis à un statut spécial, élaboré par la nation protectrice et fixé par le dahir du 2 Juin 1915. La propriété immatriculée est ainsi immédiatement soustraite à la loi musulmane. De plus, les tribunaux français se voient accorder une compétence définitive et exclusive pour les litiges relatifs aux immeubles immatriculés, quelle que soit la nationalité des parties en cause (art. 3 du dahir organique). L'éviction de la juridiction *Chraa* qui en résulte lorsque les intéressés sont tous des indigènes marocains, est une très remarquable exception aux principes posés par le Dahir d'organisation judiciaire et qui ont pour base la souveraineté de l'Etat Chérifien en matière de statut réel.

Enfin, l'article 64 dispose qu'aucun recours ne saurait être exercé sur l'immeuble en raison d'un droit lésé par une immatriculation. Les intéressés de bonne foi peuvent seulement, lorsqu'ils ont été victimes d'un dol, intenter une action personnelle en dommages intérêts contre l'auteur de la manœuvre frauduleuse. Lorsque des omissions, des erreurs ou des irrégularités ont été commises dans la rédaction du titre, les intéressés doivent en demander la rectification. Si le Conservateur refuse d'opérer les modifications requises, les parties ont le

droit de saisir le tribunal, qui statuera par jugement rendu en Chambre du Conseil (art. 29. et 30 de l'A. V. du 3 Juin 1915). En outre, le Conservateur est personnellement responsable des erreurs ou omissions qu'il peut commettre. Une action en indemnité doit être introduite devant le tribunal de première instance, par le propriétaire ou le titulaire de droit réel lésé, dans l'année de l'immatriculation ou de l'inscription qui a causé la lésion. Un fonds d'assurance a été institué par l'art. 100 du texte foncier. Il est destiné à payer, en cas d'insolvabilité du Conservateur ou des particuliers reconnus responsables, les sommes dues par ceux-ci pour la réparation des préjudices qu'ils ont causés. Ce fonds est alimenté par un prélèvement de 15 % opéré sur le montant de tous les droits perçus par le Service Foncier et versé chaque mois par le Conservateur au Trésorier-Payeur Général. Le Trésor Public peut, pendant dix ans, poursuivre sur le fonctionnaire ou la personne responsable, le remboursement de l'indemnité acquittée par le fonds d'assurance. Le Conservateur est, d'ailleurs, tenu, à son entrée en fonctions, de verser un cautionnement qui subsiste dix années après la cessation de ses services. Cette organisation, sur laquelle nous ne reviendrons pas, s'applique aussi bien aux préjudices qui résultent de l'inscription d'un droit constitué sur un immeuble déjà immatriculé qu'à ceux causés par une immatriculation.

Afin de faciliter dans la plus large mesure les transactions et le crédit immobilier, les livres et plans fonciers sont publics. Toutes personnes peuvent, sur simple réqui-

sition, en obtenir communication [6]. Des états des mentions portées sur le titre, ainsi que des copies des plans fonciers sont délivrées à tout requérant, moyennant le paiement d'un droit, très modique, de 5 francs par état. Le Service Foncier dresse également des copies authentiques, faisant foi en justice, de tous actes et documents déposés par les parties à la Conservation.

En vue de réprimer les fraudes et de conserver aux titres toute leur autorité, l'article 104 du dahir du 12 août 1913 a édicté les peines du faux et de l'usage de faux contre celui qui, sciemment et dans le dessein de procurer à une autre personne un gain illégal, a falsifié, contrefait ou altéré les titres de propriété, copies, états ou certificats délivrés par le Conservateur, ou fait usage de ces faux documents.

Tels sont les effets que produit le titre foncier dès son établissement. Le législateur les a voulus absolus afin que, le passé étant aboli, la situation de l'immeuble ait désormais un fondement nouveau et solide.

Sur cette base stable, vont venir s'édifier les conventions et mutations qui affecteront, par la suite, la propriété ; l'établissement du titre constitue donc le point de départ d'une publicité spéciale, celle des droits réels acquis sur l'immeuble immatriculé.

---

(6) En vue de donner aux livres fonciers une plus grande diffusion, un projet est actuellement à l'étude, tendant à ce que les titres soient désormais rédigés en français et en arabe.

CHAPITRE IV

De la Publicité des Droits réels acquis sur les Immeubles Immatriculés et de ses Effets

Dès que le titre de propriété est établi et inséré au Livre Foncier, tous les actes emportant modification de la situation juridique de l'immeuble doivent, pour être valables, être inscrits sur ce document. Cette publicité, postérieure à l'immatriculation, est organisée par le titre 2 du dahir du 12 août 1913. Il convient, avant d'en considérer les effets, d'en étudier l'étendue et la forme — en réservant un paragraphe à l'examen d'une institution qui produit les meilleurs résultats : la prénotation.

§ 1. — *Inscription des Actes qui modifient la situation de l'Immeuble.*

A) *Etendue de la Publicité par inscription.* — « Tous faits et conventions entre vifs, *à titre gratuit ou onéreux*, tous procès-verbaux de saisie immobilière, tous jugements passés en force de chose jugée, ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un

droit réel immobilier, tous baux d'immeubles excédant trois années, toute quittance ou cession d'une somme équivalente à plus d'une année de loyers ou fermages non échus, doivent être rendus publics par une inscription au Livre Foncier. » (Art. 65 du dahir organique.) Cette formule, très large, à laquelle l'article 82 ajoute les droits réels immobiliers résultant de l'ouverture d'une succession, a trouvé son application et son commentaire dans maintes dispositions du dahir du 2 juin 1915, qui fixe la législation applicable aux immeubles immatriculés [1].

L'article 8 de ce texte énonce d'abord les droits réels que la loi reconnaît pouvoir grever un immeuble immatriculé et qui, par application des articles 65 et 82 précités, sont soumis à l'inscription foncière. A chacun d'eux un titre du dahir est ensuite consacré, qui le définit et règle son exercice.

En premier lieu viennent la propriété, « droit de jouir et de disposer d'un immeuble... de la manière la plus absolue » (art. 9), l'accession et le droit de préemption (la *Chefaa* du droit musulman.) Nous trouvons plus loin l'usufruit, les droits d'usage et d'habitation, ainsi que l'emphytéose, le droit de superficie et l'antichrèse.

Les *habous* restent soumis aux règlements spéciaux et coutumes musulmanes ; cependant la constitution d'un bien immatriculé en *habou* doit être inscrite sur le titre de propriété. Il en est de même des droits coutumiers

---

(1) V. dans BERCE, *op. cit.*, p. 490 et sq., l'analyse de cet important dahir, qui constitue la charte de la propriété immatriculée au Maroc.

locaux (*gza, guelza, zina,* etc...) : ceux-ci, tout en demeurant régis par les usages du pays, doivent néanmoins faire l'objet d'une inscription au Livre Foncier ; dans tous les cas, la rente qui en résulte est inscrite avec le droit lui-même (art. 198.)

En ce qui concerne les servitudes, l'article 109 distingue suivant qu'elles dérivent de la situation naturelle des lieux, des obligations imposées par la loi ou des conventions entre les propriétaires : seules ces dernières sont soumises à la publicité prévue par l'article 65 du dahir du 12 août 1913. Toutefois, l'assiette de la servitude de passage pour cause d'enclave peut, à la demande du propriétaire du fonds grevé, être exactement déterminée sur le terrain et indiquée sur le titre.

Les privilèges et hypothèques donnent lieu à des dispositions très particulières et qui diffèrent, en bien des points, de notre Droit français.

Les créances privilégiées sur les immeubles sont prévues par l'article 155 ; elles tendent au remboursement des frais de justice exposés pour la réalisation de l'immeuble et la distribution du prix, en cas d'expropriation forcée, ainsi qu'au paiement des droits dus au Trésor sous forme d'impôt (encore ce dernier privilège ne s'exerce-t-il sur les immeubles qu'à défaut de mobilier.) Par dérogation spéciale au principe général posé en l'article 65 du dahir sur l'immatriculation, *ces deux privilèges sont dispensés de toute publication ou mention sur les livres fonciers* (art. 156.) Ainsi, dans la loi marocaine, les privilèges sur les immeubles apparaissent à

peu près inexistants ; aucun d'eux, en tous cas, ne figure sur le titre de propriété.

En l'absence de privilèges, l'hypothèque demeure le seul droit réel accessoire immobilier capable de garantir au Maroc l'exécution d'une obligation. Le principe de la publicité retrouve d'ailleurs ici toute sa rigueur. Il ne peut, dès lors, s'agir d'hypothèque générale ou occulte comme l'hypothèque légale dans la forme française, non plus que d'hypothèque sur les biens à venir ; l'hypothèque judiciaire est également inconnue. Deux formes d'hypothèque sont seules organisées : l'hypothèque conventionnelle et l'hypothèque forcée. Cette dernière, prononcée par le tribunal, remplace l'hypothèque légale du mineur, elle remplace aussi celle de la femme mariée, en l'absence d'une disposition formelle du contrat de mariage. Elle tient lieu, de même, à défaut d'une stipulation d'hypothèque conventionnelle, des privilèges du vendeur et du co-partageant. Elle garantit, enfin, la séparation des patrimoines [2].

Toutes les hypothèques, qu'elles soient conventionnelles ou forcées, doivent être inscrites au Livre Foncier, et leur inscription est soumise à la règle de la spécialité. —

(2) « L'hypothèque forcée est celle qui est conférée par une décision de justice, sans le consentement du débiteur, et seulement dans les cas déterminés ci-après : 1° aux mineurs et aux interdits sur les biens de leurs tuteurs et à la caution de ce dernier ; 2° à la femme sur les immeubles de son mari pour sa dot, ses droits matrimoniaux, l'indemnité des obligations du mari, dont elle est tenue, et le remploi du prix de ses biens aliénés ; 3° au vendeur, à l'échangiste et aux co-partageants sur l'immeuble vendu, échangé ou partagé, quand il n'a pas été réservé d'hypothèque conventionnelle pour le paiement du prix de la soulte d'échange ou de partage ; 4° aux créanciers et légataires d'une succession sur les immeubles de la succession en vue de garantir la séparation du patrimoine du défunt d'avec le patrimoine de l'héritier. » — (Art. 163, d. 2 juin 1915.)

Nous dirons plus loin les effets de cette publicité et la sanction du défaut d'inscription. Indiquons, pour le moment, que l'hypothèque, ainsi régulièrement mentionnée sur le titre de propriété, conserve son rang et sa validité sans formalité nouvelle jusqu'à la mention au même titre de l'acte libératoire (art. 161.)

Les articles 182 à 184 permettent cependant, en cas de prêt à court terme, de différer la publication d'une hypothèque conventionnelle, pendant un délai maximum de 90 jours, sans que le créancier soit exposé à perdre le rang qui lui est acquis. L'acte constitutif de cette hypothèque est remis, en original ou en expédition, avec le duplicatum du titre foncier, au créancier hypothécaire. Celui-ci en effectue le dépôt à la Conservation en faisant défense, par écrit, au Conservateur, de déférer à aucune réquisition d'inscription au préjudice de son droit, dans un délai de 90 jours. Ce dépôt, valable comme opposition à toute nouvelle inscription d'hypothèque, est porté à sa date sur le registre des dépôts et mention provisoire en est faite sur le titre foncier. Exceptionnellement, cette mention n'est pas reproduite sur le duplicatum, retenu à la Conservation. Si, avant l'expiration du délai, une inscription d'hypothèque vient à être requise, le Conservateur inscrit d'abord régulièrement l'hypothèque différée, qui prend rang au jour du dépôt. Dans le cas contraire, lorsque les 90 jours sont écoulés, le créancier est tenu de retirer ses pièces, — ce qu'il fera, s'il est remboursé, — ou de requérir l'inscription régulière de son droit.

Cette hypothèque différée, exceptionnellement admise

pour favoriser les emprunts à brève échéance en usage dans le commerce, a été parfois considérée comme une dérogation à la règle que tout droit réel n'existe que par sa publication [3]. On peut, cependant, remarquer qu'elle n'a rien d'occulte : chacun, en consultant le Livre Foncier, aura connaissance de la mention qui en a été provisoirement opérée. De plus, s'il est vrai que l'inscription n'est pas reportée sur le duplicatum, l'article 183 rend obligatoire le dépôt à la Conservation de ce duplicatum, qui y sera détenu jusqu'à l'expiration du délai pendant lequel une telle hypothèque est valable. Le propriétaire ne peut donc user de son duplicatum pour faire croire à un nouveau prêteur que l'immeuble est libre des charges dont il vient de le grever. Les tiers restent par ce moyen parfaitement protégés et le crédit du bien foncier demeure intact.

Les dahirs des 29 octobre 1924 et 25 novembre 1925, instituant de nouvelles formes de crédit hypothécaire par l'intermédiaire de la *Caisse de Prêts Immobiliers,* ont ressuscité avec hardiesse, — dans un cas exceptionnel, il est vrai, — l'*hypothèque sur soi-même,* qu'un décret du 9 messidor an III avait essayé sans succès d'introduire en France et qui est pratiquée en Allemagne sous le nom de *lettre de gage.*

Tout propriétaire d'un immeuble immatriculé ou attributaire d'un lot de colonisation peut demander à la *Caisse des Prêts* l'expertise de son fonds. Muni du bulletin qui lui est délivré, il requiert du Conservateur une inscrip-

(3) J. Bernard, Conférences citées sur l'*Immatriculation Foncière au Maroc.*

tion hypothécaire au plus égale à 60 % de l'estimation. L'inscription est opérée en son nom et un certificat lui est délivré qu'il échangera contre du numéraire aux guichets de la *Caisse des Prêts Immobiliers.*

L'emprunteur peut, d'ailleurs, s'il n'a pas un besoin immédiat d'argent, se faire remettre une *cédule hypothécaire* au porteur, spécialement garantie par l'inscription et jouissant en outre de la garantie de la Caisse. Cette cédule, négociable comme un titre ordinaire, est munie de coupons à intérêts semestriels.

Cette innovation, favorablement accueillie par les propriétaires fonciers en ce qui concerne les prêts en espèces, n'a encore reçu aucune application sous la forme de cédule au porteur.

La saisie d'un immeuble immatriculé peut s'opérer suivant une procédure rapide, instituée par les articles 203 à 213 du dahir du 2 juin 1915 [4]. Point n'est besoin que le créancier poursuivant soit muni d'un titre exécutoire ; il lui suffit, après s'être fait délivrer par le Conservateur un certificat d'inscription (art. 58 du dahir foncier), de notifier à son débiteur un simple commandement.

Lorsque le créancier a entrepris une saisie conservatoire de l'immeuble, cette saisie et les actes de mainlevée et de conversion en saisie immobilière qui peuvent en être la suite sont assujettis à l'inscription (art. 207 d. 2 juin 1915.)

---

(4) V. la procédure normale de saisie immobilière dans GENTIL, *La Procédure Civile au Maroc*, p. 107 et sq, et la saisie des immeubles immatriculés dans BERGE, *op. cit.*, p. 323 et sq.

De même, par application de l'article 87 du dahir du 12 août 1913, le procès-verbal de saisie immobilière doit être dénoncé au Conservateur et sommation de prendre connaissance du cahier des charges est adressée, dans la huitaine de son dépôt, au saisi ainsi qu'à tous les titulaires de droits réels inscrits sur l'immeuble (art. 209 d. 2 juin 1915.) Les créanciers inscrits sont, en outre, invités, par lettre recommandée ou par avis, à produire leurs titres dans les 30 jours de la réception de la lettre ou de l'avis, à peine de déchéance (art. 210.)

Enfin, aux termes de l'article 65 du dahir fondamental, le procès-verbal d'adjudication est rendu public, par une inscription sur le Livre Foncier. Cette inscription purge, de plein droit, toutes les hypothèques qui grevaient l'immeuble (art. 211 d. 2 juin 1915), et elle constitue le titre de propriété de l'adjudicataire. « On remarquera, écrit M. Berge [5], que la publicité si cruelle au débiteur malheureux, publicité qui porte souvent un coup irrémédiable aux pauvres restes de son crédit, ne commence... que lorsqu'il n'y a plus aucun espoir d'arriver à un règlement amiable entre lui et ses créanciers. »

Les actions tendant à revendiquer un immeuble immatriculé ou à faire tomber un acte constitutif ou modificatif d'un droit réel ne produisent effet à l'égard des tiers que du jour où le contrat contenant réserve expresse de ces droits, nominativement spécifiés, a été inscrit sur le titre. Il convient d'ajouter à ces dispositions, énoncées

(5) *Op. cit.*, p. 325.

par l'article 202 du dahir du 2 juin 1915, que l'action en résolution d'une vente, d'un échange ou d'un partage, lorsqu'elle est réservée au contrat au profit du vendeur, de l'échangiste et du co-partageant, doit figurer au Livre Foncier (art. 170 d. 2 juin 1915.) C'est ainsi qu'une clause de réméré n'est opposable aux tiers que si elle a été rendue publique par une mention sur le titre.

Enfin, de même que tous les droits réels constitués sur l'immeuble doivent être révélés au moyen d'une inscription au Livre Foncier, de même les annulations, modifications et transmissions de ces droits sont inscrites, à la Conservation, sur l'original du titre (art. 91 du dahir fondamental.)

B) *Formes de l'Inscription.* — Toute inscription doit être demandée par le dépôt entre les mains du Conservateur d'un bordereau portant (art. 69 et 70) :

1° La désignation de l'immeuble par le numéro du titre foncier ;

2° L'indication du droit à inscrire et de son mode d'acquisition, avec celle de la nature et de la date de l'acte qui le constate ;

3° L'état-civil du bénéficiaire de l'inscription ;

4° L'indication, s'il y a lieu, des causes de résolution et de toutes autres restrictions au droit de disposer de l'immeuble.

Toutes les fois que l'inscription requise est fondée sur une convention, le bordereau doit porter les signatures des deux parties.

En même temps qu'il dépose le bordereau d'inscription,

le requérant produit les actes constitutifs de son droit et le duplicatum du titre foncier. La production de ce duplicatum signifie, en effet, que le propriétaire de l'immeuble consent à l'inscription du droit réel, dont il reconnaît avoir grevé son fonds. De plus, le duplicatum devant toujours être en concordance avec le titre, il importe que le Conservateur puisse y reporter les inscriptions qu'il opère sur l'original. Aussi, lorsque cette pièce n'aura pas été déposée au Bureau Foncier, le Conservateur refusera-t il l'inscription chaque fois qu'il s'agira d'un droit dont la constitution suppose le consentement du propriétaire de l'immeuble. Dans les autres cas, il devra, après avoir prononcé l'inscription, la notifier au propriétaire en l'informant que, faute par lui de présenter la copie dont il est détenteur, il ne lui sera plus possible de requérir utilement une autre inscription avant que la concordance entre le duplicatum et le titre ait été rétablie (art. 89.)

Les signatures apposées par les parties au bas du bordereau doivent être légalisées. Il en est de même de celles qui figurent sur les actes produits, si ce sont des actes sous seings privés. Les légalisations de signatures ont été confiées, par dahir du 25 juillet 1915, aux services municipaux et aux autorités administratives de contrôle, à l'exclusion des agents consulaires auxquels l'article 73 du dahir organique accordait auparavant ces attributions [6].

---

(6) La prédominance du Dahir du 25 juillet 1915 sur l'article 73 (non abrogé) du Dahir foncier a été affirmée par une lettre des Chefs de Cour, du 30 septembre 1915, qui tranche un conflit possible entre ces deux textes. (Rapportée par BERGE, *op. cit.*, pp. 254, 255.)

Si l'inscription d'un droit, acquis entre vifs, est requise après le décès du disposant, la seule signature de l'acquéreur apposée sur le bordereau suffit, à condition que celle du disposant figurant à l'acte soit légalisée (art. 80.)

Lorsque le détenteur du droit constitué sur l'immeuble meurt avant de l'avoir fait inscrire, l'inscription peut être prise au nom de la succession avant la liquidation ou le partage, sur la production de l'acte de décès (art. 81.)

Enfin, dans l'hypothèse où le droit réel, dont inscription est requise, résulte d'une succession testamentaire, le testament doit être produit par le requérant. Celui-ci doit, en outre, justifier, s'il y a lieu, du consentement des légataires universels et présenter la décision de l'autorité judiciaire qualifiée pour autoriser l'envoi en possession [7].

Toutes les pièces produites sont conservées au Bureau Foncier ; des copies peuvent, sur demande, en être délivrées au déposant (art. 71.)

Avant d'opérer mention d'un droit réel sur le Livre Foncier, le Conservateur contrôle, sous sa responsabilité, les actes qui ont été déposés.

Lorsque les signatures sont légalisées, l'identité des parties est tenue pour vérifiée, mais le Conservateur doit encore s'assurer de leur capacité. Il doit également rechercher si les actes produits émanent des autorités qualifiées pour les établir. Spécialement, s'il s'agit d'une

(7) Ader, *op. cit.*, p. 143.

vente, le cadi et les *adoul* sont incompétents pour en dresser l'acte, en raison du caractère très strict des règles du *Chraa* que contredit ici la logique de l'immatriculation. Les formes rituelles de la vente comportent, en effet, la production de la preuve que le vendeur est bien en possession légitime de l'immeuble qu'il veut transmettre. Or, la possession d'un immeuble immatriculé ne peut plus être discutée. Il s'ensuit que le notariat musulman n'a pas qualité pour constater la vente des fonds immatriculés (Circulaire résidentielle du 9 mai 1922 [8].)

En présence d'un acte irrégulier ou incomplet, le Conservateur peut inviter les parties à le faire régulariser. Il peut aussi recevoir verbalement toutes les précisions utiles. Dans tous les cas il ne doit admettre à l'inscription que des droits réels nés et actuels, conférant à leurs titulaires un pouvoir direct et immédiat sur les immeubles grevés et dont ils doivent avoir la liberté d'exercer eux-mêmes les prérogatives [9]. Juge souverain du fond même de la convention, il reste entièrement libre d'opérer l'inscription ou de rejeter la demande lorsque le droit invoqué par le requérant lui semble mal fondé, et sa décision de rejet doit alors être motivée.

Toute inscription est, à peine de nullité, datée et signée par le Conservateur. Elle indique le nom du bénéficiaire effectif du droit constitué.

---

(8) Cette prohibition, généralement acceptée, a été édictée sur l'avis du Conseil du Gouvernement Chérifien ; elle ne satisfait point cependant M. GUIRAUD (*op. cit.*, p. 72), qui voudrait voir rapporter la mesure.

(9) C. Rabat, 17 avril 1929 (*Rec. Rabat*, 1929, 230) et 24 mai 1930 (*G. Trib. Mar.*, 22 nov. 1930.)

D'autre part, aux termes de l'article 28 de l'arrêté viziriel du 3 juin 1915, tout droit, pour être inscrit, doit être tenu directement du titulaire de la précédente inscriptions. Les mutations ne peuvent donc être mentionnées que dans leur ordre chronologique ; elles doivent se succéder sans aucune interruption [10].

Si une mutation — vente, échange ou partage — affecte une partie seulement de la propriété, un nouveau titre est établi, pour cette parcelle, au nom du nouvel acquéreur. Un bornage, délimitant la portion de l'immeuble ainsi morcelé, est opéré, et le plan foncier est modifié en conséquence.

Une parcelle d'une propriété immatriculée peut, réciproquement, être incorporée, par voie de fusion, à une propriété voisine ou à une autre parcelle également immatriculée, pour ne former qu'un seul immeuble et faire l'objet d'un titre unique. Il en est ainsi lorsque des pro-

---

(10) Cette prescription impérative de la législation foncière d'indiquer le nom du titulaire d'un droit réel au moment même où il est constitué sur un immeuble immatriculé et la stricte obligation d'inscrire toute transmission d'un droit réel inscrit, c'est-à-dire de rendre publique la suite ininterrompue des bénéficiaires, s'opposent à la création au Maroc, en matière hypothécaire, de titres au porteur qui, par nature, empêchent l'accomplissement des formalités de publicité prévues. Le requérant à l'inscription ne saurait tourner ces prescriptions légales en prenant cette inscription en son seul nom et en sa qualité de seul propriétaire des obligations au porteur créées, celles-ci étant susceptibles d'être mises en circulation par la suite et de faire ainsi passer la garantie hypothécaire qui y est attachée sur la tête de nouveaux bénéficiaires, porteurs inconnus. (Arrêt précité du 24 mai 1930.)

Nous savons qu'une exception à cette règle a été néanmoins prévue pour les certificats endossables créés par les Dahirs des 29 octobre 1924 et 25 novembre 1925 (instituant de nouvelles formes de crédit hypothécaire par l'entremise de la *Caisse de Prêts Immobiliers*). Ces textes, par dérogation à la loi foncière, ont dispensé les endosseurs successifs de l'inscription. Le Comité d'Etudes Economiques, réuni en juin 1930, a d'ailleurs émis le vœu que cette forme de crédit reçoive une application plus générale.

priétés limitrophes sont achetées par une même personne. Les titres et plans originels sont alors modifiés et remplacés par un titre global et un plan général du nouvel immeuble [11].

Les inscriptions peuvent être rayées en vertu de tout acte ou jugement passé en force de chose jugée (art. 91.) Les radiations sont opérées suivant les mêmes règles que les inscriptions ; elles sont soumises à la même publicité et figurent au duplicatum du titre resté entre les mains du propriétaire de l'immeuble.

Indiquons, enfin, que quiconque, dans les écrits présentés à l'inscription ou en vue de la radiation, a commis un faux, est passible des sanctions édictées par l'article 104 du Dahir Foncier (peines du faux et de l'usage de faux.)

c) *Effets de l'Inscription et Sanction du défaut d'Inscription.* — « Tout droit réel relatif à un immeuble immatriculé n'existe, *à l'égard des tiers,* que par le fait et du jour de son inscription sur le titre par le Conservateur de la propriété foncière. L'annulation de cette inscription ne peut, en aucun cas, être opposée aux tiers de bonne foi. » (Art. 66.)

---

(11) Un droit fixe de 5 frs, ou un droit proportionnel de 0,20 %, est perçu pour toute inscription d'un droit réel ; pour la mention d'une convention, le droit est de 0,50 % si la convention peut être évaluée. Pour l'établissement d'un nouveau titre, en cas de morcellement ou de fusion, il est perçu un droit gradué de 3 frs pour 1.000, plus un droit proportionnel de 0,05 % sur la valeur de l'immeuble, et 5 frs pour frais de correspondance. (A. V. du 27 mars 1929.)

« Les actes volontaires et les conventions tendant à constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel, ne produisent d'effet, *même entre parties*, qu'à dater de l'inscription, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'inexécution de leurs conventions. » (Art. 67.)

Ainsi, *à l'égard des tiers*, un droit réel constitué sur un immeuble immatriculé ne vaut que par son inscription au Livre Foncier et rien n'existe pour eux en dehors de ce qui est inscrit. Le tiers qui, sur la foi des inscriptions, a acquis un droit immobilier du propriétaire désigné par le titre, est à l'abri de toute revendication, résolution ou éviction, si l'existence de pareilles actions au profit de son auteur ou d'une autre personne ne lui a pas été révélée. Et par *tiers* il faut entendre, en présence des termes généraux et formels des articles 66 et 67, non seulement toute personne qui acquiert des droits sur l'immeuble et les conserve par une inscription régulière, mais encore tout intéressé, en y comprenant les simples créanciers chirographaires.

Ces dispositions confèrent au principe de la force probante des mentions portées sur le Livre Foncier l'autorité la plus absolue [12]. « Un intérêt légitime en sera parfois lésé, mais l'intérêt des tiers de bonne foi, qui se confond

(12) Une décision curieuse et, croyons-nous, isolée a autorisé, au mépris de ce principe essentiel, un tiers, prétendant à un droit sur un immeuble immatriculé et antérieur à l'immatriculation, à faire valoir ce droit à l'encontre d'un acquéreur inscrit de l'immeuble, son action n'ayant pas pour but de faire revenir sur l'immatriculation prononcée au profit du requérant, mais de contester la validité d'un droit postérieurement inscrit au titre foncier. (C. Rabat, 15 mars 1930, *G. Trib. Mar.*, 7 juin 1930.)

avec l'intérêt du crédit et de la stabilité des transactions, mérite plus de faveur que l'intérêt... de la partie qui s'est laissé tromper... et, n'eût-elle aucune faute à se reprocher, il doit l'emporter encore tant qu'il ne trouve en face de lui qu'un intérêt privé, par la raison qu'il est l'intérêt public [13]. »

Si l'inscription d'un droit réel au Livre Foncier lui donne seule une existence légale, elle lui confère aussi un rang. L'ordre de préférence entre les droits inscrits est, en effet, établi par l'ordre des inscriptions, et tel créancier hypothécaire plus ancien, selon le titre, sera préféré à un autre, inscrit postérieurement. Seuls viendront en concurrence les droits inscrits à la même date, c'est-à-dire ceux dont les réquisitions auront été déposées le même jour (art. 76.)

Enfin, les baux qui n'ont pas été rendus publics par une inscription au Livre Foncier, conformément aux dispositions de l'article 65, ne sont opposables aux tiers que pour une durée inférieure à trois années, calculée à partir de la date de l'acte ou de la convention (art. 68.)

Ces effets de l'inscription à l'égard des tiers ne paraissent pas, quoique plus absolus, essentiellement différents de ceux que produisent en France la transcription et l'inscription, sous le régime de la loi du 23 mars 1855. Mais si nous considérons, en relisant l'article 67, que les conventions portant constitution, transmission, modification ou extinction d'un droit réel sur un immeuble

---

(13) CUSY, *La Prénotation en Droit Foncier Marocain*, *Rec. Leg. et Jur. Mar.*, 1930, 3, 13.

immatriculé ne produisent également effet *entre parties* que du jour de leur inscription, nous devons reconnaître que cette règle s'éloigne avec hardiesse des principes de notre droit civil. Ainsi, dans la loi foncière marocaine, les conventions ayant pour objet un droit réel immobilier ne deviennent point parfaites par le seul accord des parties. L'investiture de l'Administration leur est encore nécessaire et les contractants ne pourront poursuivre l'exécution réciproque de leur obligation avant que cette consécration officielle ne leur ait été accordée.

On voit donc que si les propriétaires fonciers ont la faculté de ne pas soumettre leurs immeubles au régime de l'immatriculation, ils ne sont plus libres, une fois l'immatriculation de ceux-ci prononcée, de soustraire à la publicité réelle les droits dont ils grèvent leur fonds, sous peine de voir de semblables conventions nulles et non avenues. C'est là, certes, une règle rigoureuse ; elle était pourtant rendue nécessaire par le désir qui animait le législateur de forger un système harmonieux et complet, où nulle fissure ne viendrait permettre à celui qui, une première fois, a consenti à faire immatriculer son immeuble, de négliger, par la suite, la continuation indispensable de cette efficace publicité.

§ 2. — *De la Prénotation.*

Certains droits, bien que possédant une existence juridique propre, ne sont pas immédiatement admissibles à l'inscription. Il en est ainsi de ceux qui résultent d'un

legs et dont l'inscription se trouve subordonnée à l'accomplissement de formalités toujours longues, même en l'absence de toute contestation. Tels sont encore les droits reconnus par une décision de justice et qui ne peuvent être inscrits avant que celle-ci, devenue définitive, ait acquis l'autorité de la chose jugée.

Il a paru équitable de protéger ces droits, dès leur naissance, contre une éviction possible, en leur permettant de bénéficier d'une publicité provisoire, fixant le rang qu'ils occuperont plus tard, lorsqu'ils auront fait l'objet d'une inscription définitive.

La prénotation assure cette protection en permettant à quiconque ne peut formellement justifier d'un droit sur un immeuble immatriculé d'en obtenir provisoirement la conservation par une mention sur le titre foncier. « C'est une réserve d'inscription pour l'avenir. Elle annonce d'ores et déjà le droit qui doit être rendu public, elle le conserve... contre ceux que des tiers viendraient à faire inscrire [14]. »

Il existe de même certaines actions, fondées sur la nullité d'un contrat, d'une donation ou d'un partage, sur la lésion qui en résulte ou sur un vice du consentement, qui ne peuvent être, en raison de leur nature, réservées dans l'acte inscrit au Livre Foncier. La règle absolue, posée par l'article 202 et selon laquelle les actions ten-

---

(14) Cusy, *art. cit.* sur la *Prénotation*, p. 11. — La prénotation existe en droit foncier allemand ; on la rencontre aussi, sous le nom d'*annotation préventive*, dans la législation espagnole et, sous celui d'*enregistrement provisoire*, en Portugal. La prénotation est également prévue sous le régime tunisien. Mais le législateur marocain semble s'être surtout inspiré, en cette matière, des art. 24 et 25 de l'avant-projet déposé en 1892, en France, par la Commission Extraparlementaire du Cadastre.

dant à faire tomber un acte constitutif ou modificatif d'un droit réel sur un immeuble immatriculé ne produisent effet à l'égard des tiers que du jour de leur inscription, s'opposerait à ce que de pareilles actions en annulation, révocation ou rescision puissent être efficacement engagées, si ce même texte n'avait prévu *in fine* une prénotation de la demande en justice, conservant, jusqu'au prononcé du jugement les droits éventuels de l'intéressé.

Lorsque l'inscription définitive sera opérée, elle rétroagira au jour de la prénotation, anéantissant ainsi, s'il y a lieu, les actes d'abandon frauduleusement consentis par l'ancien détenteur de l'immeuble, en vue d'aliéner son droit de propriété menacé.

L'article 85 du dahir du 12 août 1913 distingue deux sortes de prénotations : la prénotation requise en vertu d'un titre et celle fondée sur une demande en justice ou une ordonnance du Président. Ces deux prénotations, tout en produisant des effets identiques, obéissent à des règles distinctes.

A) *De la Prénotation requise en vertu d'un titre.* — Le Législateur de 1913 a fait à la prénotation requise en vertu d'un titre une simple allusion. C'est seulement l'article 6 du dahir du 1er juin 1915 qui en a réglé l'exercice et fixé la durée.

Ce texte prévoit qu'il est possible d'accorder cette prénotation quand le Conservateur a refusé d'inscrire régulièrement un acte. Mais, lorsqu'une disposition précise des dahirs fonciers interdit l'inscription définitive du

droit qui fait l'objet de la requête, ce droit ne peut être prénoté. Tel est, par exemple, le cas de la cession d'un droit dont le détenteur n'était pas inscrit sur le titre : l'article 28 précité de l'arrêté viziriel du 3 juin 1915 interdit l'inscription d'une semblable convention et aucune prénotation ne peut par conséquence en être accordée.

Toute prénotation portée sur le titre de propriété doit l'être, en même temps, sur la copie qui est en la possession du propriétaire de l'immeuble. Cette prescription, énoncée par l'article 88 du dahir fondamental, a pour effet de mettre obstacle à la prénotation chaque fois que le propriétaire s'abstient de produire son duplicatum à l'appui de la réquisition formée par son ayant-cause. Cette abstention doit être interprétée comme un défaut de consentement à l'inscription requise, un refus de se plier aux effets que semble devoir produire l'acte passé [15]. De même que, dans une semblable hypothèse, le Conservatur ne peut opérer l'inscription définitive d'un droit, de même il a le devoir d'en refuser la prénotation.

La prénotation requise en vertu d'un titre reste valable pendant un délai de *dix jours*. Aucune autre inscription ne peut être requise, du consentement des parties, avant l'expiration de ce délai. Cette disposition, selon M. Cusy, Conservateur de la Propriété Foncière à Casablanca, offre un intérêt purement pratique et tend simplement à assurer « une sorte de synchronisme entre l'ordre d'inscription des conventions et les effets juridiques de ces conventions entre les parties et à l'égard des tiers [16]. »

(15) V. Cusy, *art. cit.*, p. 16.
(16) *Art. cit.*, p. 16.

La mesure, en raison de la brièveté du délai, présente d'ailleurs fort peu d'inconvénients.

Si, au bout des dix jours, le requérant à la prénotation a pu fournir les justifications propres à établir définitivement son droit, l'inscription est opérée et elle produit effet, rétroactivement, du jour de la prénotation.

Si, au contraire, le délai expire sans que l'intéressé ait régularisé son inscription, la prénotation est radiée d'office par le Conservateur.

En fait, la durée d'une prénotation requise en vertu d'un titre peut être prolongée par l'introduction, avant l'expiration des dix jours, d'une demande en justice, ou la production d'une ordonnance rendue par le Président du tribunal de première instance. Un nouveau délai s'ouvre alors, qui s'ajoute au temps déjà couru du délai de dix jours. La durée totale de la prénotation ainsi validée sera, lors de l'inscription définitive, rétroactivement effacée. La prénotation requise en vertu d'un titre, a en effet cédé la place à la prénotation fondée sur une ordonnance du Président ou une demande en justice.

B) *De la Prénotation requise en vertu d'une ordonnance du Président ou d'une demande en justice.* — « Lorsque la prénotation a été requise en vertu d'une autorisation du Président du tribunal de première instance, son effet cesse si l'inscription définitive n'est pas opérée dans les six mois ou si une demande en justice n'a pas été formée et mentionnée au Livre Foncier dans le délai d'un mois. » (Art. 86 d. 12 août 1913.)

Il résulte de ce texte que la prénotation admise sur ordonnance est valable pour une durée de six mois. — A l'expiration de ce délai, la radiation d'office en sera opérée si la partie intéressée ne peut obtenir l'inscription définitive du droit qu'elle invoque (art. 92.) Mais si, dans le mois de la prénotation, elle porte sa prétention devant la justice, en ayant soin de faire mentionner sa demande au Livre Foncier, le délai se trouve prolongé et on admet, en l'absence de dispositions expresses, qu'aucune inscription ou radiation n'est possible avant que l'instance soit terminée et le litige tranché [17].

Bien entendu, le consentement du propriétaire de l'immeuble à une telle prénotation n'est en aucune façon exigé et le dépôt du duplicatum ne devient pas ici une condition essentielle de l'admission de la réquisition [18].

Ainsi comprise, la prénotation nous apparaît comme une conséquence nécessaire de la force probante accordée par la loi aux énonciations du Livre Foncier. Elle cons-

---

(17) Cette interprétation, conforme à la lettre et à l'esprit de l'article 86, est celle du Service Foncier. Elle est cependant contraire aux directives données par l'instruction vizirielle concernant le fonctionnement du régime foncier en son paragraphe 8 : « Toute prénotation prise sur ordonnance... *n'a qu'une durée maximum d'un mois* et est radiée d'office par le Conservateur si une demande en justice pour la reconnaissance du droit n'est inscrite avant l'expiration de ce délai. En outre, dans ce cas encore, cette prénotation est radiée si l'inscription définitive n'est pas opérée *dans les six mois* de l'inscription de la prénotation autorisée par ordonnance. »

Il est à peine besoin de souligner l'incohérence d'un pareil commentaire qui ne tend à rien moins qu'à faire radier deux fois, au bout d'un mois et au bout de six mois, la prénotation non suivie d'une demande en justice.

(18) Cusy, *op. cit.*, p. 17.

titue, en outre, un correctif indispensable aux pouvoirs absolus du Conservateur, en sauvegardant provisoirement les droits dont l'inscription immédiate eût été refusée. Elle confère par là au régime foncier marocain une certaine souplesse, qui en atténue avec bonheur le formalisme rigoureux.

TITRE DEUXIÈME

DE CERTAINES PROCÉDURES EXCEPTIONNELLES D'IMMATRICULATION

CHAPITRE PREMIER

De l'Immatriculation Obligatoire

Par une exception remarquable au principe posé dans la loi foncière marocaine et selon lequel l'immatriculation est essentiellement facultative, le législateur a voulu soumettre, d'une façon obligatoire, au nouveau régime certains biens, limitativement déterminés, lorsque ceux-ci font l'objet de mutations ou d'opérations de caractère très spécial et que les textes ont strictement prévues.

C'est ainsi que l'article 7 du dahir du 12 août 1913 déclare l'immatriculation obligatoire en cas d'aliénation ou d'échange d'immeubles domaniaux ou d'échange d'immeubles frappés de *habous* publics. Et l'article 8 du même texte décide que l'immatriculation est encore obli-

gatoire lorsqu'elle est ordonnée au cours d'une procédure de saisie immobilière. La même mesure est édictée par le dahir du 10 juin 1922 pour les immeubles compris dans les périmètres urbains soumis à une redistribution par application du dahir du 10 novembre 1917. Enfin, l'obligation de requérir l'immatriculation existe également dans le cas d'aliénation à perpétuité de la jouissance des biens collectifs de tribus (dahir du 27 avril 1919), ainsi que pour les aliénations consenties par des indigènes appartenant à des tribus reconnues de coutumes berbères au profit d'acquéreurs étrangers (dahir du 15 juin 1922.)

Dans chacune de ces hypothèses, que nous allons reprendre brièvement, il a paru indispensable d'accorder à l'immeuble la protection dont bénéficie la propriété immatriculée. Il semble que, ce faisant, on ait eu en vue aussi bien l'intérêt de l'acheteur ou de l'échangiste que celui des collectivités, appelées à trouver ainsi de plus nombreux acquéreurs pour les immeubles qu'une bonne administration les engage à aliéner.

§ 1. — *De l'Immatriculation en cas d'Aliénation ou d'Echange d'Immeubles domaniaux et d'Echange de* « Habous » *publics.*

Les immeubles domaniaux sont ceux qui composent le domaine privé de l'Etat.

Avant l'établissement du Protectorat Français, le domaine privé ne se distinguait pas, au Maroc, du domaine

public. Il comprenait tous les biens qui, n'appartenant à personne, étaient censés réservés à l'usage de l'Empereur Chérifien. Aussi ces biens se confondaient-ils avec les biens *maghzen*. Certains avaient été constitués par voie de spoliation : prises de guerre, confiscations opérées à la mort des grands personnages, — ou de leur vivant lorsque ceux-ci étaient jetés en prison, — successions en déshérence [1]. Mais la plupart des biens domaniaux ont pour origine les grands voyages que les Sultans accomplissaient à travers l' « *Empire fortuné* » [2]. Des palais étaient nécessaires pour recevoir le Souverain dans les villes où il lui plaisait de séjourner ; il fallait des espaces libres, où campait sa suite, ainsi que des pâturages et des réserves de denrées pour faire vivre la foule des serviteurs qui se déplaçaient avec lui. De vastes terrains étaient occupés par les partisans, venus lui rendre hommage, et des gîtes d'étapes fortifiés, ou *kasbahs*, constituaient le long de l'itinéraire des asiles sûrs [3].

Un dahir du 1er juillet 1914 a séparé le domaine privé du domaine public. Un autre texte, du 3 janvier 1916, a prévu la délimitation des biens composant le domaine privé. Celui-ci comprend aujourd'hui les terres *maghzen*, les terres mortes ou sans maître, les terres de *guich*, concédées par le Sultan à son armée, enfin les forêts et les mines.

Les terres *maghzen*, très nombreuses, peuvent être

---

(1) Mesureur, *op. cit.*, p. 48.

(2) L'Empire Chérifien est désigné en ces termes dans la formule exécutoire qui précède des dahirs.

(3) Ader, *op. cit.*, p. 37.

vendues à des particuliers, pour les besoins de la colonisation, dans la mesure où elles ne sont pas utiles au Sultan et à l'Etat. Elles peuvent également faire l'objet d'échanges qui ont pour but de récupérer les parcelles domaniales sorties du domaine privé. Dans ces deux hypothèses, aux termes de l'article 7 du dahir foncier, l'immatriculation du fonds aliéné ou échangé devra être obligatoirement requis. Il semble que la réquisition puisse émaner soit de l'Administration des Domaines, soit de l'acquéreur ou de l'échangiste. Il est également logique de penser que, en cas d'échange, le bénéfice de l'immatriculation doive obligatoirement s'étendre aux deux parcelles échangées.

Grâce à l'immatriculation de l'immeuble, l'ayant-cause de l'Etat et, s'il y a échange, l'Etat lui-même, sont devenus propriétaires d'un bien dont la situation juridique a été définitivement apurée. L'un et l'autre seront à l'abri de toute éviction et de toute surprise.

Un même souci a conduit le législateur à édicter l'immatriculation obligatoire des immeubles échangés, lorsqu'ils sont frappés de *habous* publics.

Les biens *habous*, très nombreux au Maroc, sont de deux sortes : publics et privés. Les premiers ont été affectés, dès l'origine, à une fondation pieuse. Leurs revenus doivent être consacrés à des établissements religieux conformément à la volonté du constituant : « A celui qui en aura changé la destination, Allah demandera des comptes ! [4] » En échange de l'immobilisation de ses biens,

(4) Cf. MESUREUR, *op. cit.*, p. 53, et H. GAILLARD, *La Réorganisation du Gouvernement Marocain*, p. 36 et sq.

le fondateur connaîtra dans une autre vie les joies réservées aux Elus. Seul, le Sultan a le droit d'accorder la jouissance temporaire de certains *habous* publics aux personnages qu'il veut récompenser de services importants rendus par eux à la communauté musulmane. La jouissance des *habous* privés est, au contraire, attribuée aux héritiers directs du fondateur ; lorsque ceux-ci auront disparu, les biens deviendront *habous* publics. Dans l'une et l'autre hypothèse, les immeubles *habous* sont inaliénables et ne peuvent être prescrits.

L'Empereur Chérifien peut, toutefois, dans des cas nettement définis, autoriser l'échange d'un terrain frappé de *habou* public contre un autre immeuble ; la valeur de ce dernier doit être supérieure du tiers environ à celle du premier. L'avantage ainsi retiré au profit des *habous* a pour effet de rendre l'opération licite.

Les anciens Sultans avaient abusé de cette prérogative et, au lendemain du traité de Protectorat, la situation des *habous* se révéla des plus précaires. Dès le mois d'octobre 1912, on créa une *Direction Générale des Habous,* puis, en 1914, un *Conseil Supérieur des Habous.* Le règlement sur la mise en valeur des *habous* fut promulgué en juillet 1913 ; il exigeait que les échanges d'immeubles frappés de *habous* publics soient désormais réalisés par voie d'adjudication publique et suivant les clauses imposées par les cahiers des charges.

L'article 7 du dahir du 12 août 1913, en rendant obligatoire l'immatriculation des parcelles ainsi échangées, est venu conférer à ces opérations une sécurité plus grande encore. Ce texte a, par là, contribué à l'œuvre

de revalorisation des *habous* entreprise par le Protectorat et grâce à laquelle les revenus de ces biens peuvent aujourd'hui faire face aux besoins du culte, de la justice et de l'enseignement musulmans au Maroc [5].

§ 2. — *De l'Immatriculation ordonnée au cours d'une Saisie Immobilière.*

L'article 10 du dahir fondamental permet, nous le savons, au créancier hypothécaire impayé, qui a obtenu contre son débiteur un jugement de condamnation et entreprend une saisie immobilière, de requérir l'immatriculation préalable de l'immeuble dont il poursuit la vente. Mais le dépôt d'une réquisition d'immatriculation reste pour lui une faculté, dont souvent il n'use pas. La saisie immobilière d'une propriété non immatriculée est cependant une opération dangereuse, en raison même de l'incertitude des droits fonciers sur lesquels elle porte. Aussi l'agent d'exécution doit-il selon les prescriptions de l'article 339 du Dahir sur la Procédure Civile, se faire remettre les titres de propriété et les examiner avec grand soin, après les avoir fait traduire, s'il y a lieu [6]. Lorsque ces titres n'auront pas été présentés ou qu'ils ne paraîtront pas suffisamment sincères, on n'hésitera à

---

(5) La superficie totale des *habous* ruraux s'élève actuellement à 70.000 ha. pour environ 18.000 immeubles ; ils possèdent, en outre, 24.000 immeubles bâtis. Le revenu annuel total du patrimoine *habou* est de dix millions.

(6) Sur la procédure de la saisie immobilière. V. GENTIL, *La Procédure Civile au Maroc*, p. 107 et sq.

provoquer la procédure d'immatriculation obligatoire, prévue par l'article 8 du texte foncier.

Un dahir du 27 Avril 1920, dont l'article 19 a heureusement complété l'art. 344 du dahir sur la procédure civile, est venu préciser la portée de cette disposition : « A tout moment de la procédure et jusqu'à l'adjudication, si la consistance et l'état juridique de l'immeuble saisi paraissent incertains, le Président du tribunal de première instance du lieu d'exécution peut, sur le rapport qui lui est fait par l'agent d'exécution, ou à la demande de tout intéressé, et après avoir convoqué devant lui les parties, subordonner la vente à l'immatriculation préalable de l'immeuble. Sa décision n'est suceptible d'aucun recours. En ce cas, la demande d'immatriculation est formée par le poursuivant au nom du saisi, dans la forme prévue par le dahir sur l'immatriculation des immeubles. L'adjudication ne peut avoir lieu qu'après l'immatriculation et en conformité du titre de propriété établi par le Conservateur ; en vue de quoi, toutes modifications utiles sont, au besoin, apportées aux pièces de la procédure de saisie. »

La saisie et la vente seront donc restreintes aux droits réels qui auront été immatriculés au profit du saisi. Ainsi l'on ne sera pas exposé à faire vendre des droits inexistants et à engager une procédure sans portée. « Aucune mesure, écrivait M. le Premier Président Dumas, ne peut donner plus de sécurité aux tiers, ni contribuer plus efficacement à la vente avantageuse des biens saisis. » [7]

---

(7) *Instruction du Premier Président*, du 5 mai 1920.

Toutefois, l'immatriculation préalable ne présente d'utilité réelle que dans le cas où il n'y a pas d'enchères suffisantes, en raison de l'état incertain de la propriété, ou encore dans celui où l'on peut craindre que des tiers, hors d'état de faire valoir leurs droits, ne soient lésés par l'adjudication. Si l'immeuble est, au contraire, l'objet d'enchères actives, il sera en général inutile d'en ordonner l'immatriculation, qui retarderait l'adjudication sans augmenter beaucoup la valeur du bien vendu.

Rappelons enfin que l'adjudicataire d'un immeuble non immatriculé peut subordonner le paiement de son prix et l'exécution des conditions de la vente à l'immatriculation, à charge pour lui de déposer une réquisition dans le mois de l'adjudication et de consigner au secrétariat-greffe le montant du prix et des frais. Il obtiendra, par ce moyen, si l'immatriculation n'est accordée qu'à une partie du fonds adjugé, la réduction, voire même la restitution, du prix d'achat.

Cet ensemble de mesures, inspiré de la loi foncière tunisienne, est de nature à augmenter le nombre des acquéreurs d'immeubles saisis et, par suite, à faire monter sensiblement les enchères en supprimant le caractère aléatoire que présentent généralement de pareilles acquisitions.

§ 3. — *De l'Immatriculation des Immeubles Urbains redistribués.*

Le dahir du 10 Novembre 1917, a autorisé la création d'Associations Syndicales de Propriétaires, ayant pour but l'aménagement et l'extension des villes. Dans chaque périmètre urbain, la Commission Syndicale peut apporter aux immeubles bâtis ou non bâtis les rectifications nécessaires pour l'exécution du plan municipal d'alignement ou de lotissement ; elle opère d'office la répartition des lots ainsi redistribués. Les décisions de la commission sont homologuées par un dahir. Dans le délai d'un mois à partir de la publication de ce dahir au *Bulletin Officiel*, un pourvoi devant le tribunal de première instance est ouvert aux intéressés.

La redistribution ainsi opérée a pour effet de transférer les droits réels, qui grevaient les immeubles rectifiés, sur les lots donnés en échange des parcelles supprimées.

Cette procédure, lorsqu'elle intervenait sur une propriété non immatriculée, ne laissait pas de présenter de sérieux inconvénients : il était très difficile de déterminer exactement les droits et charges foncières qui affectaient les fonds soumis à la redistribution. Par ailleurs, tel syndicataire risquait de recevoir, en échange de son lot immatriculé, un immeuble non encore frappé d'immatriculation. On aboutissait ainsi à réunir, dans une même main, des parcelles jutaxposées, dont certaines seulement étaient inscrites sur le Livre Foncier

et soumises au statut français, tandis que les autres restaient gouvernées par les règles du *Chraa*.

Pour remédier à cet état de choses le dahir du 10 Juin 1922 a décidé que les immeubles compris dans les périmètres urbains soumis à redistribution seraient obligatoirement immatriculés. Désormais, le Conservateur reçoit notification de tout arrêté viziriel approuvant la constitution d'une association syndicale de propriétaires en même temps qu'une liste et un croquis des parcelles qui doivent être rectifiées. Il met alors en demeure les syndicataires, propriétaires de lots non immatriculés, d'avoir à déposer, dans le délai d'un mois, une réquisition d'immatriculation. A l'expiration de ce délai, l'extrait global des réquisitions est publié dans le *Bulletin Officiel* ; cet extrait informe, en outre, les propriétaires n'ayant pas répondu à la mise en demeure qu'il sera procédé d'office à l'immatriculation de leurs fonds.

Les articles 2 et 3 de ce texte apportent, toutefois, à la rigueur de cette règle une exception qui s'inspire du respect que nous avons toujours manifesté à l'égard des coutumes patriarcales et des croyances religieuses de nos protégés : les indigènes musulmans, détenteurs par héritage, donation ou en vertu d'un *habou* familial de terrains non immatriculés, peuvent les soustraire à l'immatriculation, en justifiant, dans un certain délai, de l'origine de leurs droits. Mais, s'ils laissent écouler le délai imparti sans apporter les justifications demandées par le Conservateur, on les considère comme requérants et leurs lots sont compris dans la procédure globale d'immatriculation.

Lorsque certains immeubles se trouvent déjà en instance d'immatriculation au moment de la redistribution, les procédures qui les concernent sont jointes d'office à la procédure générale.

Le bornage a lieu, après la publicité ordinaire. Outre les intéressés, la commission syndicale et le Chef du Service du Plan de la ville y sont convoqués [8].

Une fois que les délais d'oppositions sont expirés le Conservateur avise les propriétaires, qui n'ont pas encore déposé de réquisition, qu'un dernier délai d'un mois leur est accordé, passé lequel des titres fonciers seront établis, en *debet*, annulant ceux qu'ils possèdent déjà.

Dans l'hypothèse où des immeubles soumis à redistribution ont été immatriculés avant l'ouverture de cette procédure spéciale, les titres de propriété sont mis d'office par le Conservateur en concordance avec la nouvelle situation des lieux.

Par l'effet de ces dispositions obligatoires, fondées sur l'intérêt général, de nombreux immeubles se trouvent actuellement soumis dans les villes au régime de l'immatriculation.

§ 4. — *De l'Immatriculation des Biens de Tribus.*

Les tribus marocaines ont été reconnues, par dahir du 27 Avril 1919, propriétaires à titre collectif des biens fonds qu'elles occupaient et dont elles avaient la jouissance. La propriété appartient donc au groupe, considéré indépendamment des individus qui le composent ; elle

(8) GUIRAUD, *op. cit.*, p. 61.

s'étend aux terres cultivées et aux forêts et espaces incultes, où chacun a le droit de couper du bois et de mener paître ses troupeaux [9].

Ce même texte, en règlementant la question et l'aliénation des biens de tribus a posé le principe de la tutelle administrative des collectivités indigènes.

La tribu est commandée par un *Caïd* mais le véritable organe de représentation des intérêts collectifs est la *Djemaa* ou assemblée des notables, présidée par un *Kebir*. La *Djemaa* gère les biens collectifs, elle engage et soutient en justice toutes les actions nécessaires à la sauvegarde des droits de la tribu. La tutelle des *Djemaa* est confiée au Directeur des Affaires Indigènes, assisté d'un Conseil de Tutelle, composé du Conseil du Gouvernement chérifien, d'un magistrat français et de deux notables musulmans.

Les terres de tribus sont, en principe, insaisissables et imprescriptibles. Toutefois, la *Djemaa* peut être autorisée à partager certains fonds entre les chefs de familles, par voie de tirage au sort. Elle peut, en outre, aliéner à perpétuité la jouissance des biens collectifs, avec l'autorisation du Conseil de Tutelle. Mais, dans cette hypothèse, l'immeuble, objet de l'aliénation, devra obligatoirement être immatriculé à la Conservation Foncière. L'immatriculation sera prononcée au nom de la collectivité et c'est en son nom également que le titre sera établi (art. 8 du dahir précité).

Cette mesure, destinée à sauvegarder les intérêts des

(9) ADER, *op. cit.*, p. 16 et sq.

tribus aussi bien que ceux de leurs ayants-cause, permet aux premières de conserver perpétuellement la nue-propriété de leurs biens à l'abri de toute prescription et aux seconds de bénéficier, pour l'exploitation des fonds dont ils ont acquis la jouissance, du Crédit qui s'attache aux terres immatriculées.

Un autre dahir, du 15 Juin 1922, a prescrit l'immatriculation obligatoire des aliénations immobilières consenties par les indigènes des tribus berbères, non pourvues de *mahakma*, au profit d'acquéreurs étrangers à ces tribus. Dans de tels groupements, reconnus de coutume berbère par un arrêté viziriel, il n'existe en effet ni cadi, ni *adoul* ; toutes les transactions immobilières se font devant la *Djemaa*, suivant une procédure purement orale [10]. Notre texte laisse subsister les coutumes locales lorsque des berbères sont seuls parties à la vente, mais il intervient quand des étrangers se portent acquéreurs du fonds aliéné.

La procédure, exposée par les articles 3 à 7, peut se résumer ainsi : la *Djemaa* est saisie par les parties ; elle enquête sur les droits du vendeur, sur la nature, la consistance et les limites de l'immeuble. Puis, après les publications d'usage, elle se transporte sur les lieux afin de mieux préciser encore la véritable situation du fonds. Avis de la vente projetée est alors donné, par l'entremise du contrôleur civil, au Conservateur de la Propriété Foncière. Celui-ci, à une date fixée, se rend sur le ter-

(10) GUIRAUD, *op. cit.*, p. 61 et sq.

rain où tous les intéressés ont été convoqués. Là, il reçoit les déclarations des parties, quant à leurs intentions respectives de vendre et d'acheter, en même temps que l'acquéreur dépose, au nom du vendeur, une réquisition d'immatriculation.

L'immatriculation est ensuite poursuivie suivant les règles ordinaires ; le titre est établi au nom du membre de la tribu, propriétaire de l'immeuble, mais la vente y est inscrite. Si la procédure a révélé que des droits réels et des servitudes grevaient le fonds aliéné, il en est fait mention sur le titre foncier. Le titre est enfin remis à l'acquéreur contre justification du paiement du prix.

Il est interdit à l'acquéreur, même s'il a payé le prix de vente, d'entrer en possession de l'immeuble avant le prononcé de l'immatriculation. S'il n'observe pas cette règle, son expulsion peut être demandée par le vendeur, par la *Djemaa* ou par les opposants.

Lorsqu'une partie seulement de l'immeuble est immatriculée, le prix de vente est réduit en proportion de la parcelle non frappée d'immatriculation, à moins que le vendeur ne préfère reprendre la totalité de l'immeuble. Si même la réquisition est rejetée entièrement, en raison de l'insuffisance des justifications apportées par le vendeur, les parties sont remises dans l'état où elles se trouvaient avant l'aliénation.

Ainsi, dans cette procédure exhorbitante du droit commun, la vente et l'immatriculation de l'immeuble sont si intimement liées que la propriété est transférée seulement pour les seules parcelles immatriculées. Lorsqu'aucune immatriculation ne peut être prononcée, il n'y

a plus de vente possible. Bien mieux, l'acte de vente se confond avec le titre foncier : c'est le Conservateur lui-même qui, en établissant le titre, dresse l'acte d'aliénation. Ce fonctionnaire ne se contente plus, ici, d'inscrire sur le Livre Foncier, la mutation qui lui est signalée par l'acquéreur ; il jouit de pouvoirs beaucoup plus étendus, puisque, par son refus de prononcer l'immatriculation de l'immeuble, il frappe son propriétaire d'une incapacité absolue de l'aliéner à un tiers étranger à la tribu.

Il est difficile de concevoir une restriction plus grande au principe de l'immatriculation facultative. Elle s'explique pourtant par le désir du législateur d'assurer, en l'absence de toute procédure écrite devant le cadi ou les *adoul*, la sécurité des transactions conclues entre les marocains du *bled* et les colons européens.

CHAPITRE II

De l'Immatriculation prononcée d'office

Si le législateur marocain a édicté l'immatriculation obligatoire de certains immeubles, dans le dessein de protéger la propriété de personnes physiques ou morales particulièrement dignes d'intérêt, une autre pensée l'a conduit à décider que, dans un nombre de cas étroitement limités, l'immatriculation serait prononcée d'office sur simple requête. En effet, il lui a paru inutile, lorsque la situation d'un immeuble avait été juridiquement apurée par l'une des procédures administratives emportant délimitation des immeubles domaniaux ou des terres collectives, déclassement du domaine public, expropriation pour cause d'utilité publique, d'aborder les formalités, toujours longues et coûteuses de l'immatriculation pour fixer l'état exact et définitif de la propriété. Aussi, dans ces diverses hypothèses, l'inscription au Livre Foncier est-elle opérée après une procédure simplifiée dont nous allons exposer le mécanisme.

§ 1. — *De l'Immatriculation des Immeubles domaniaux délimités ou déclassés du Domaine Public.*

Les immeubles pour lesquels existe une présomption de domanialité sont délimités suivant une procédure fixée par le dahir du 3 Janvier 1916, modifié par un texte du 14 Mars 1921.

Un arrêté viziriel détermine, à la requête de l'Administration des Domaines, le périmètre soumis à délimitation et la date des opérations. Cet arrêté est publié au *Bulletin Officiel,* affiché et crié dans les *souks* des régions intéressées et des régions limitrophes, placardé dans les bureaux des Domaines et des Eaux et Forêts.

Au jour dit, une commission se rend sur les lieux et délimite l'immeuble. Elle reçoit les oppositions et les consigne sur le procès-verbal de ses travaux, qu'elle dépose ensuite, avec un croquis, au bureau du Contrôleur Civil. Avis de ce dépôt est donné aux intéressés par des publications dans le *Bulletin Officiel* et par affichage dans les marchés. Cet avis ouvre un délai de trois mois, pendant lequel les personnes qui ont fait opposition à la délimitation devant la Commission doivent confirmer leur opposition par une déclaration au siège du Contrôle Civil. En outre, tout opposant est tenu, pour justifier sa revendication, de déposer, dans un délai qui lui est imparti, une réquisition en vue de faire immatriculer la parcelle sur laquelle il prétend avoir des droits. A l'expiration des trois mois, un arrêté viziriel homologue la délimitation, rectifiée s'il y a lieu, et cette homologation

fixe, d'une façon irrévocable, la situation de l'immeuble [1].

Un dahir du 24 Mai 1922, est venu renforcer l'autorité qui s'attache à cette délimitation domaniale, en vue de l'assimiler, quant à ses effets, à la procédure d'immatriculation et de permettre, sans autre formalité, l'inscription au Livre Foncier des immeubles qui composent le domaine privé de l'Etat. Ce texte décide, en effet, qu'un exemplaire du procès-verbal de délimitation sera déposé à la Conservation Foncière, en même temps qu'au Contrôle Civil ; ce dépôt sera publié, affiché et crié dans les *souks*. En outre, l'arrêté viziriel homologuant la délimitation ne pourra être pris que sur le vu d'un certificat, délivré par le Conservateur de la Propriété Foncière, attestant qu'aucune immatriculation n'est antérieurement intervenue sur le périmètre visé par l'arrêté et qu'aucune opposition à la délimitation n'a été suivie de la réquisition d'immatriculation prévue par le dahir du 3 Janvier 1916.

L'homologation de la délimitation intervenue produit ainsi les mêmes effets *erga omnes* que l'immatriculation d'une propriété particulière. Le droit qu'elle établit au profit de l'Etat Chérifien est définitif et inattaquable. Les revendiquants, s'ils n'ont pas formulé, dans les délais prescrits, une opposition suivie d'une réquisition d'immatriculation, ne pourront plus après cette homologation, faire valoir leurs titres [2].

---

(1) Cf. GUIRAUD, *op. cit.*, pp. 57 et 58.
(2) Ainsi jugé par la Cour de Rabat, le 17 janv. 1922. (*G. Trib. Mar*, 23 févr. 1922) et le 6 décembre 1927 (*Rec. Rabat*, 1928, 312.)

Rien ne s'oppose dès lors à ce que l'immatriculation d'un immeuble domanial ainsi délimité soit acquise d'office et sur simple requête, par le fait même de la délimitation opérée.

Si l'immatriculation est requise par l'Etat, elle est immédiatement prononcée après un récolement du bornage. Lorsque la réquisition émane d'un ayant-cause de l'Etat, une publicité est prévue au *Bulletin Officiel* pendant quatre mois. Cette publicité a pour but d'informer les titulaires de droits réels consentis par le nouveau propriétaire qu'ils aient à les faire inscrire sous peine de les perdre. A l'expiration du délai de quatre mois, l'immeuble est immatriculé.

Une réforme analogue, a permis d'immatriculer, dans les mêmes conditions, les immeubles domaniaux provenant du déclassement du domaine public.

Le dahir du 1er Juillet 1914, modifié le 8 Novembre 1919, prévoit que les portions du domaine public reconnues sans utilité pour les besoins de la collectivité pourront, sur proposition du Directeur Général des Travaux Publics, être déclassées par un arrêté viziriel. Ces parcelles délimitées, après enquête publique, feront retour au domaine privé de l'Etat. Le procès-verbal de l'enquête et le plan du bornage sont déposés au Contrôle Civil et font l'objet d'une publicité semblable à celle prévue pour la délimitation des immeubles domaniaux.

Cette procédure ne dispensait pas de recourir à l'immatriculation pour obtenir les titres de propriété réguliers des fractions du domaine public ainsi déclassées.

Le dahir du 25 Juin 1927, considérant qu'il était inutile d'entreprendre les formalités de l'immatriculation lorsque l'arrêté de délimitation était déjà intervenu et qu'un arrêté de déclassement avait été rendu sans qu'aucune revendication ait été formulée contre la procédure administrative, a décidé que l'immatriculation des portions du domaine public, régulièrement délimitées et déclassées au profit du domaine privé, serait acquise d'office et sur simple réquisition, par le fait même de la délimitation opérée. A cet effet, un exemplaire du procès-verbal de l'enquête publique et un exemplaire du plan du bornage provisoire exécuté par le Service des Travaux Publics sont déposés à la Conservation Foncière. Ce dépôt est publié dans les mêmes conditions et en même temps que celui effectué au siège de la circonscription de contrôle. Le Conservateur, reçoit, de même, un exemplaire de l'arrêté de délimitation et du plan annexé ainsi qu'un exemplaire de l'arrêté viziriel prononçant le déclassement (art. 1er).

L'immatriculation, requise par l'Etat, est prononcée, après simple récolement du bornage, sur justification de l'accomplissement des formalités prescrites et production d'un procès-verbal constatant la remise des parcelles déclassées à l'Administration des Domaines.

Lorsqu'elle est requise par un cessionnaire de l'Etat, l'inscription au Livre Foncier ne peut être opérée qu'après une publicité de quatre mois, faite dans le *Bulletin Officiel*, en vue de purger l'immeuble des droits réels qui n'auront pas été révélés à l'expiration de ce délai.

§ 2. — *De l'Immatriculation des Immeubles ayant fait l'objet d'une Expropriation pour cause d'utilité publique.*

L'expropriation d'un immeuble pour cause d'utilité publique peut être prononcée au profit de la puissance publique, d'un établissement public, d'une société ou d'un particulier, suivant une procédure établie par le dahir du 31 août 1914 [3].

L'utilité publique des travaux à entreprendre est reconnue par un dahir ou un arrêté viziriel. Un arrêté de cessibilité rendu par le Pacha ou le Caïd désigne ensuite les parcelles à exproprier ; cet arrêté est précédé d'une enquête *de commodo et incommodo*. Le projet d'expropriation, rédigé en arabe et en français est déposé, avec le plan des propriétés atteintes au siège de l'autorité de contrôle de la situation des lieux, où les intéressés peuvent en prendre connaissance et présenter leurs observations pendant un mois (art. 6). D'autre part, l'arrêté est inséré au *Bulletin Officiel* et dans les journaux d'annonces légales ; il est notifié sans délai, par l'autorité administrative de contrôle, aux propriétaires intéressés, occupants et usagers notoires (art. 8). Enfin, le tribunal de première instance prononce l'expropriation et fixe l'indemnité.

L'expropriation pour cause d'utilité publique a pour effet de purger les immeubles qui y sont soumis de toutes

---

(3) V. BERGE, *op. cit.*, pp. 498 et 499.

actions en résolution, revendication et, plus généralement, de toutes actions réelles. Les droits invoqués par les réclamants sur le fonds exproprié sont, en effet, transportés sur l'indemnité qui représente la valeur de ce fonds. Dans ces conditions, il était logique que le législateur marocain étendît aux immeubles expropriés pour cause d'utilité publique les dispositions qui permettaient d'immatriculer d'office les immeubles domaniaux délimités ou déclassés du domaine public.

Un dahir du 25 Juin 1927 accomplit cette réforme en décidant, dans son article 1er, qu'un exemplaire du projet d'expropriation devait être déposé à la Conservation Foncière et que ce dépôt serait soumis à la même publicité que celui effectué au siège de l'autorité de contrôle. L'arrêté de cessibilité serait également communiqué à la Conservation.

Dès l'exécution de ces formalités, l'immatriculation des immeubles expropriés pour cause d'utilité publique par jugement ou cession amiable, peut être prononcée, lorsqu'elle est requise par l'Etat ou les Municipalités, après un simple récolement du bornage par le Service de la Conservation Foncière.

Lorsque l'immatriculation de l'immeuble exproprié est requise par l'établissement public, la société ou le particulier, au profit desquels l'expropriation a été opérée, ou encore par un cessionnaire de l'Etat ou des municipalités, elle ne peut être prononcée qu'après une publicité de quatre mois au *Bulletin Officiel*, afin de permettre aux tiers de faire valoir, dans ce délai, les droits qu'ils peuvent posséder sur l'immeuble.

Notons enfin que l'article 4 prévoit le cas où l'expropriation frappe un immeuble en instance d'immatriculation et décide expressément que l'expropriant doit alors requérir l'inscription de son droit dans les conditions prescrites par l'article 84 du dahir du 12 Août 1913, en vue d'en assurer la conservation jusqu'à l'établissement du titre de propriété.

§ 3. — *De l'Immatriculation des terres collectives délimitées.*

Les terres collectives, dont les tribus marocaines sont propriétaires, peuvent, depuis le dahir du 18 février 1924 « faire l'objet de délimitations ayant pour but d'en fixer la consistance matérielle et l'état juridique » (art. 1). La délimitation est entreprise à la requête du Directeur des Affaires Indigènes, tuteur de ces collectivités, après avis de la *Djemaa*. Un arrêté viziriel fixe la date d'ouverture des opérations ; il est publié au *Bulletin Officiel*, affiché à la *mahakma* du cadi, au tribunal de paix, au tribunal de première instance et à la Conservation Foncière. En même temps, il est crié dans les marchés, afin que tous les intéressés puissent faire opposition à la délimitation projetée.

La délimitation, ayant été opérée au jour fixé, est homologuée par un nouvel arrêté viziriel qui fait également l'objet d'un publicité et dont un exemplaire est déposé à la Conservation.

L'immatriculation des terres collectives ainsi délimitées peut être prononcée à la requête du Directeur des Affaires Indigènes, agissant comme tuteur des tribus, après simple récolement du bornage et levé du plan de l'immeuble par le Service Foncier (art. 10).

*
* *

Il convient de noter, avant de clore ce chapitre, que l'article 80 du dahir du 15 Septembre 1923, portant règlement minier au Maroc, décide que les titres de concession minière seront immatriculés, sans autre formalité, par le Conservateur de la Propriété Foncière, sur un registre spécial. Ce dernier cas s'ajoute à ceux, que nous venons d'examiner, dans lesquels l'immatriculation est prononcée d'office.

Ces procédures, ainsi d'ailleurs que celles d'immatriculation obligatoire, étudiées dans ce titre deuxième, doivent être considérées comme strictement exceptionnelles. Elles ont été établies dans une pensée d'utilité sociale et d'intérêt général, mais on ne pourrait arbitrairement les suivre en dehors des hypothèques prévues par les textes spéciaux qui les ont instituées [4]. Elles ne sauraient donc, en aucune façon, atteindre la rigueur des principes fondamentaux posés par la loi foncière

(4) Les décisions de justice, d'ailleurs assez peu nombreuses sur ces points, ont consacré, chaque fois qu'elles en ont eu l'occasion, le principe — qui nous paraît indiscutable — de l'interprétation stricte de ces textes. (Voir notamment un jugement du tribunal de Casablanca, rendu le 15 octobre 1927, en matière de délimitation domaniale et d'immatriculation. *Gaz. Trib. Mar.*, 8 décembre 1927.)

marocaine : d'une part la faculté laissée à chacun de ne pas soumettre sa propriété à l'immatriculation, d'autre part la nécessité de recourir, dans tous les cas, pour établir le statut définitif de l'immeuble, à une sévère procédure de purge.

DEUXIÈME PARTIE

Le Contentieux de l'Immatriculation

CHAPITRE PREMIER

LA PHASE ADMINISTRATIVE : OPPOSITIONS, CONCILIATION ET ARBITRAGE

§ 1. — *Des Oppositions.*

La publication au *Bulletin Officiel du Protectorat* de l'avis de clôture du bornage fait courir un délai de deux mois, pendant lequel « toutes personnes peuvent, si elles ne l'ont déjà fait antérieurement, intervenir en la procédure : 1° *par opposition, en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant ou sur les limites de l'immeuble ;* 2° par demande d'inscription en cas de prétention élevée sur l'exercice d'un droit réel susceptible de figurer sur le titre à établir » (art. 24, d. 12 Août 1913). L'opposition suppose donc, à la différence de la demande d'inscription qui porte sur un droit non discuté, une *contestation* de la prétention du requérant. Elle seule donne naissance au contentieux de l'immatriculation, dont les tribunaux de l'ordre judiciaire vont être appelés à connaître [1].

(1) Il sera parfois difficile de savoir si l'on se trouve en présence d'une demande d'inscription ou d'une opposition. On peut dire cependant, d'une façon générale, qu'une demande d'inscription de droit réel, dès qu'elle est contestée par le requérant à l'immatriculation, devient une opposition et, comme telle, peut donner lieu à l'ouverture d'une procédure contentieuse devant le tribunal civil.

A) *Des personnes qui peuvent former opposition.* — « Toutes personnes, énonce l'article 24, peuvent intervenir en la procédure par opposition...

Ainsi le droit de former opposition n'est pas réservé par la loi foncière à un petit nombre d'intéressés. Quiconque croit devoir s'opposer à l'immatriculation d'un immeuble, peut, à la condition d'étayer sa prétention de preuves suffisantes, provoquer une procédure contentieuse et mettre le tribunal dans l'obligation de statuer. C'est ainsi que le vendeur d'un terrain, dont l'immatriculation est requise par un tiers, peut valablement faire opposition à la réquisition en raison de son obligation de garantie ; l'opposition du vendeur profitera à son ayant-cause [2].

De telles facilités risquent cependant d'inciter les spéculateurs à se porter opposants dans le seul dessein de mettre momentanément obstacle à l'immatriculation de l'immeuble ou de monayer leur droit d'accorder ensuite main-levée de l'opposition. Pour réprimer de semblables manœuvres, l'article 48 du dahir foncier, modifié le 27 Octobre 1916, accorde aux tribunaux saisis du contentieux de l'immatriculation le pouvoir de prononcer contre l'auteur d'une opposition reconnue vexatoire et de mauvaise foi une amende de cent à dix mille francs, sans préjudice des dommages-intérêts réclamés par la partie lésée.

La pratique administrative et judiciaire reconnaît le droit de faire opposition aux représentants qualifiés des

---

(2) C. Rabat, 23 janvier 1924, *Rec. Leg. et Jur. Mar.*, 1924, 2, 92.

administrations publiques : Domaines, Travaux Publics, Habous, Eaux et Forêts. Mais encore faut-il que l'administration ait un intérêt quelconque à se porter opposante. Ainsi la Cour de Rabat [3] a jugé que le chef du Service des Domaines n'avait pas qualité pour former opposition à une réquisition qui englobait dans son bornage des marécages faisant partie du domaine public de l'Etat. C'est, en effet, aux Travaux Publics qu'il appartient, dans cette hypothèse, de s'opposer à l'immatriculation, de même qu'en matière de sources et de nappes d'eau [4].

Une jurisprudence curieuse s'est également formée en vue de permettre à certaines administrations de se porter opposantes toutes les fois qu'une réquisition d'immatriculation frappe un fonds limitrophe d'un immeuble dont elles doivent assurer l'inaliénabilité. Ces oppositions, en quelque sorte préventives, ont pour but, en provoquant dans chaque cas un débat judiciaire, de rendre impossibles les empiètements qui pourraient résulter d'une immatriculation de surprise.

Un jugement du tribunal de Casablanca, rendu le 28 Mars 1925 [5] a déclaré recevable une semblable opposition émanant de l'Administration des *Habous*. Mais c'est surtout en matière de séquestres de guerre que cette pratique, établie par une circulaire résidentielle du 20 Août 1917, a reçu son entière application. Le gérant-séquestre doit toujours et à toutes fins utiles se porter

(3) C. Rabat, 24 nov. 1925, *G. Trib. Mar.*, 4 février 1926.
(4) C. Rabat, 9 février 1926, *G. Trib. Mar.*, 22 avril 1926.
(5) *G. Trib. Mar.*, 23 avril 1925.

opposant quand il s'agit d'immatriculer un immeuble limitrophe d'un bien sous séquestre. « En effet, les questions de propriété immobilière sont beaucoup trop graves pour que le représentant du séquestre, non mandataire des sujets étrangers dont il gère l'actif, apprécie l'opportunité d'une opposition et s'en abstienne dans certains cas. Il importe, au contraire, qu'il fasse, pour ainsi dire, acte de présence toutes les fois qu'une procédure peut aboutir à un empiètement, c'est-à-dire à une diminution du patrimoine confié à sa vigilance... S'il y a empiètement, le tribunal le constate et statue en conséquence. Si les limites de l'immeuble ont été respectées, si même aucun doute n'a jamais pu s'élever à ce sujet, le tribunal le constate aussi, mais toujours *avec l'autorité légale qui s'attache à ses décisions* » [6]. La Cour de Rabat a consacré, à différentes reprises, cette manière de voir [7]. Elle a admis, en même temps, la possibilité pour le représentant d'un absent ou d'un incapable de conserver, par une opposition le droit éventuel de celui-ci.

Ainsi comprise l'opposition devient un moyen de se prémunir contre les effets irrévocables d'une immatriculation trop rapide, dans certains cas où l'intervenant, bien que ne possèdant pas encore les éléments positifs

---

(6) A. LANDRY et J. DEPAULE : *Les Séquestres de Guerre au Maroc*, p. 135 et sq.

(7) Arrêts des 7 mai 1924 et 19 janvier 1925 (*Rec. Lég. et Jur. Mar.*, 1925, 2, 5.) Le Tribunal de Casablanca a estimé pendant longtemps qu'il ne lui appartenait pas de porter atteinte au séquestre en raison de son caractère administratif ; saisi d'oppositions formées par le gérant-séquestre, il s'abstenait de juger et préférait surseoir. La Cour d'Appel de Rabat, par les arrêts précités, a condamné cette pratique.

d'une revendication, conçoit des doutes sérieux sur la légitimité des prétentions du requérant. Maniée avec prudence, elle vient corriger utilement le formalisme administratif, quelque peu brutal, de la procédure d'immatriculation.

B) *Délais et Formes des Oppositions.* — Les oppositions, ainsi que nous l'avons indiqué en traitant de la réquisition et du bornage, peuvent être formulées aussitôt après la publication qui est faite de l'extrait de la réquisition d'immatriculation. Elles sont reçues pendant toute la durée de la procédure, jusqu'à l'expiration des deux mois qui suivent l'insertion au *Bulletin Officiel* de l'avis de clôture du bornage. Une fois ce délai écoulé, aucune opposition n'est plus recevable.

Toutefois, pour des motifs exceptionnels, les délais peuvent être prorogés ou rouverts par le Conservateur soit d'office, soit sur réquisition du Procureur Commissaire du Gouvernement. La durée de la prorogation ou de la réouverture sera fixée dans chaque affaire mais elle ne pourra être inférieure à un mois. Avis en sera donné par la voie du *Bulletin Officiel* (art. 29, modifié 10 Juin 1918). L'initiative de la prorogation des délais d'opposition est généralement prise par le Conservateur, tant que la procédure d'immatriculation n'est pas sortie de la phase administrative, c'est-à-dire avant la saisine du tribunal. Le Procureur interviendra, au contraire, au cours de l'instance judiciaire pour requérir la réouverture. Certains arrêts de la Cour de Rabat, interprétant

largement le texte de l'article 29, ont ordonné la réouverture des délais dans des affaires pendantes en appel. On semble donc admettre, en l'absence d'une disposition formelle, que les délais d'opposition peuvent être rouverts tant que le titre foncier n'est pas établi [8].

L'opposition résulte d'une déclaration verbale ou écrite faite à la Conservation Foncière, au tribunal de Paix, au Caïdat, à la *Mahakma* du cadi ou aux autorités locales françaises. Les déclarations écrites sont transmises à la Conservation ; les déclarations verbales font l'objet d'un procès-verbal en double expédition, dont une est remise à l'intéressé et l'autre adressée au Conservateur (art. 25).

Tout opposant doit élire domicile dans le ressort de la Conservation, s'il n'y est déjà domicilié. Sa déclaration doit contenir l'énonciation des droits, titres ou pièces sur lesquels il fonde sa demande. Ces documents sont déposés au bureau foncier, à moins que l'intéressé n'établisse l'impossibilité dans laquelle il se trouve de les produire ; dans cette hypothèse, le Conservateur le mettra par la suite en demeure d'avoir à déposer les actes justificatifs, à peine de forclusion (art. 25) [9].

La demande d'opposition est accompagnée, s'il y a lieu, d'une provision pour les frais de traduction. Un

---

(8) P. LERIS, *L'Intervention devant le Tribunal en matière d'Immatriculation Foncière*, *Rec. Lég. et Jur. Mar.*, 1924, 3, 32. Le nombre annuel des réouvertures est d'environ de 2 % (chiffre fourni par le Service Foncier, en avril 1926, au Conseil de Gouvernement saisi d'un vœu de la Chambre d'Agriculture de Rabat en faveur de la suppression de l'article 29.)

(9) Les formes des demandes d'inscription sont identiques à celles des oppositions.

droit forfaitaire de 15 francs est également perçu. Les autres frais, auxquels la procédure contentieuse pourra donner naissance, seront mis à la charge du requérant lorsque l'opposition aura été reconnue fondée, de l'opposant si elle est rejetée ; quand une solution intermédiaire mettra fin au litige, les frais seront partagés entre les parties (art. 51).

Les oppositions sont inscrites à la Conservation sur un registre spécial (art. 6 A. V. 3 Juin 1915).

L'opposition peut être totale et porter sur l'ensemble de l'immeuble ou partielle et frapper seulement une fraction de la propriété. Les limites de la parcelle contestée doivent, dans ce dernier cas, être exactement indiquées, si elles n'ont pu faire l'objet, au cours du bornage, d'une démarcation régulière. Cette opération sera effectuée sur mise en demeure adressée à l'opposant par le Conservateur ou, à défaut, sur ordonnance du juge rapporteur saisi de la procédure contentieuse.

Tant que ce bornage complémentaire n'a pas été opéré, l'opposition peut être modifiée dans son assiette, même après l'expiration du délai de deux mois [10].

Nous savons, d'ailleurs, que la parcelle ainsi délimitée, fera seule l'objet d'une procédure contentieuse et que le Conservateur peut immédiatement délivrer un titre de propriété pour la partie de l'immeuble non contestée (art. 31, modifié 2 Mai 1917).

A l'expiration des deux mois, le Juge de Paix, le Cadi et les autorités locales françaises envoient au Conser-

(10) Dans ce sens. Trib. Rabat, 3 janvier 1924, *Rev. Alg.*, 1924, 2, 180.

vateur les procès-verbaux et les pièces relatifs aux oppositions qu'ils ont reçues. Le Conservateur en adresse copie au requérant en l'informant qu'il dispose d'un délai d'un mois pour transiger si cela est possible.

Une transaction entre un opposant et le requérant peut intervenir de deux façons :

1° Par l'acquiescement du requérant : celui-ci renonce à l'immatriculation projetée et retire sa réquisition ; cette solution se présente d'ailleurs rarement.

2° Par la mainlevée de l'opposition ; le requérant désintéresse l'opposant qui abdique, en tout ou partie, sa prétention sur l'immeuble.

L'intérêt des parties leur commande évidemment de transiger toutes les fois que l'issue d'une instance judiciaire leur paraît incertaine. En agissant ainsi elles éviteront les pertes de temps et les frais souvent élevés qui sont inséparables d'une procédure devant les tribunaux. Aussi l'Administration du Protectorat a-t-elle voulu encourager dans la plus large mesure les règlements amiables en créant une Commission de Conciliation ou d'Arbitrage, dont l'action, combinée avec celle des autorités de contrôle, doit assurer une solution rapide des litiges immobiliers.

§ 2. — *De la Conciliation et de l'Arbitrage.*

L'organisation de la procédure de conciliation est contenue dans une importante Instruction Résidentielle du 25 Avril 1919. On y trouve d'abord exposé que l'Admi-

nistration, en raison de l'utilité qu'il peut y avoir « à faciliter au cours de la procédure d'immatriculation une transaction entre les parties..., considère de son devoir de leur offrir, à cette fin, *ses bons offices* ». L'intervention administrative, en matière d'oppositions, correspond, d'ailleurs, « aux vœux exprimés par les colons, qui se sont trouvés parfois entravés dans leur établissement par la nécessité d'attendre une solution judiciaire des contestations immobilières ».

Cette intervention se manifestera d'abord par l'action conciliatrice des autorités de contrôle, puis par le fonctionnement de la Commission Permanente qui jouera, au gré des parties, soit un rôle de conciliation soit un rôle d'arbitrage.

A) *Action conciliatrice des Autorités de Contrôle.* — « Il est dans les attributions essentielles des autorités locales de contrôle, énonce l'Instruction Résidentielle, de s'entremettre, par tous les moyens en leur pouvoir, pour exercer une influence conciliatrice entre les différentes parties engagées dans un litige immobilier. »

Les autorités de contrôle, — contrôleurs civils dans les régions de l'arrière, officiers de renseignements dans les régions militaires et fonctionnaires des services municipaux dans les villes importantes, — ont le devoir essentiel de collaborer avec la Résidence, en la tenant au courant de l'état du pays, en proposant les mesures propres à améliorer la situation politique et économique, en guidant et en éduquant les chefs et les fonctionnaires indigènes.

En contact permanent et immédiat avec la population, les autorités locales françaises peuvent exercer utilement sur les adversaires, une influence conciliatrice. Nous avons vu qu'elles reçoivent d'une façon régulière, avis des réquisitions déposées ; elles sont également informées des oppositions auxquelles ces réquisitions viennent à donner lieu. Ainsi tenus au courant, nos administrateurs convoqueront opposants et requérants et s'efforceront de leur faire entendre, en leur suggérant au besoin une solution, que leur intérêt n'est pas de soutenir un procès.

Dans l'hypothèse où l'autorité de contrôle n'a pu mettre les parties d'accord, elle leur conseillera, plutôt que d'engager une instance judiciaire, de saisir du différend la Commission Permanente de Conciliation ou d'Arbitrage. Tous les représentants de l'autorité régionale ou centrale ainsi que les agents du Service Foncier qui auront eu connaissance du litige devront, aux termes de l'Instruction précitée, s'employer nettement dans ce sens.

B) *La Commission Permanente de Conciliation.* — La Commission Permanente se compose d'un président qui est le Directeur de l'Agriculture, du Commerce et de la Colonisaton ou son délégué ; d'un secrétaire qui appartient au Service Foncier ; de délégués des Directions des Affaires Chérifiennes, des Affaires Indigènes et des Affaires Civiles, enfin d'un représentant des colons, délégué par la Chambre d'Agriculture de la circonscription où se trouve situé l'immeuble en cause.

La Commission est saisie par le Secrétariat Général du Protectorat, lui-même avisé du désir de conciliation qui anime les adversaires par les autorités locales, par le Service Foncier ou par les intéressés eux-mêmes.

Le Président entend les parties, puis la Commission prend connaissance du dossier qui lui a été transmis par la Conservation Foncière. Elle provoque également un rapport des autorités locales, dans lequel sont relatées les circonstances de l'affaire ainsi que les tentatives déjà faites pour aplanir le différend. D'une façon générale, les membres de la Commission doivent s'entourer de tous les renseignements qui leur sont nécessaires pour accomplir leur tâche. Le Conservateur ou son délégué se tient, d'ailleurs, à leur disposition pour leur fournir d'utiles avis.

Lorsque la Commisssion se trouve suffisamment éclairée, elle fait connaître aux intéressés son opinion sur le moyen pratique de terminer le conflit. « Ce sera, indique l'Instruction, soit un retrait de réquisition pur et simple, partiel ou conditionnel, soit une mainlevée d'opposition pure et simple, partielle ou conditionnelle. »

Dès que les parties, adoptant la solution proposée, se sont mises d'accord, acte en est immédiatement dressé. Cet acte, signé du requérant et de l'opposant, est transmis sans délai, au Conservateur, à toutes fins utiles. La Commission rédige également un procès-verbal qui rappelle ses travaux et reproduit le texte de l'accord conclu par les parties. Le procès-verbal, signé du Président, des membres de la Commission et des intéressés, sera classé aux archives de la Commission.

Au reçu de la notification de l'accord intervenu, le Conservateur, si rien ne s'y oppose par ailleurs, prononce l'immatriculation totale ou partielle de l'immeuble.

c) *De l'Arbitrage.* — Les parties peuvent ne pas accepter l'arrangement amiable qui leur a été conseillé par la Commission Permanente. Dans ce cas, il leur reste encore la faculté de recourir à l'arbitrage.

L'Instruction Résidentielle précitée dispose que les règles à suivre seront celles fixées pour l'arbitrage de droit commun (art. 527 et suivants du Dahir sur la procédure Civile) [1]. Un compromis est donc dressé, soit par un procès-verbal devant les arbitres choisis, soit par acte authentique ou sous seing privé ; l'objet du litige et les noms des arbitres sont désignés à peine de nullité. Il convient d'observer que *les parties sont libres de choisir comme arbitres les membres de la Commission Permanente ;* c'est pour elles une faculté commode dont elles feront un fréquent usage.

Le compromis fixe également les délais de l'arbitrage. Dans le cas où aucun délai n'a été prévu dans l'acte, la mission des arbitres ne dure que trois mois (art. 529).

Le compromis indique, en outre, si les délais, la procédure et les formes établies par les tribunaux doivent être ou non suivis par les arbitres et si ces derniers peuvent se dispenser d'observer les règles du droit pour se prononcer, suivant l'équité, comme amiables compositeurs.

---

(1) V. la procédure de l'arbitrage dans GENTIL, *La Procédure Civile au Maroc*, p. 167 et sq.

Enfin le compromis doit préciser si les arbitres sont tenus de juger sur les seules pièces produites par les intéressés ou s'ils sont, au contraire, autorisés à s'entourer de tous renseignements utiles. Dans cette dernière hypothèse, l'article 531 du Dahir sur la Procédure Civile leur fait à tous une obligation de prendre part aux actes d'instruction. Néanmoins les parties peuvent les laisser libres de commettre l'un d'eux à cette fin.

La décision arbitrale est prise à la majorité. Elle présente le caractère d'un jugement qui devient exécutoire par ordonnance du Président du tribunal de première instance. A cet effet, un des arbitres dépose, dans les trois jours, la minute de la sentence au secrétariat-greffe. Elle est ensuite transmise, revêtue de *l'exequatur*, au Conservateur de la Propriété Foncière.

Les jugements arbitraux sont susceptibles d'appel, à moins que les parties n'aient, dans le compromis, déclaré renoncer à cette voie de recours. Dans certains cas les intéressés pourront, en faisant opposition à l'ordonnance *d'exequatur* demander au tribunal l'annulation de la sentence [2].

Ajoutons enfin que la procédure, lorsqu'on a recours à la Commission Permanente, est entièrement gratuite sauf les frais afférents à la formule exécutoire.

Dans l'hypothèse où la Commission, d'abord saisie du litige aux fins de conciliation, se voit ensuite priée par les parties de statuer arbitralement, un compromis est

---

(2) Il en est ainsi (art. 543) lorsque la sentence arbitrale a été rendue hors des termes du compromis. GENTIL, *op. cit.*, p. 171.

immédiatement rédigé et la procédure d'arbitrage est aussitôt entamée.

Tels sont les moyens mis à la disposition des personnes engagées dans une instance d'immatriculation, pour leur épargner, grâce à une transaction, les coûteuses longueurs d'un procès.

Il est cependant des cas où le requérant refuse d'accorder à l'opposant la moindre concession ; il en est d'autres où il ne lui est pas possible d'obtenir la mainlevée amiable des oppositions qui le paralysent. Dans chacune de ces éventualités, l'article 32 du Dahir du 12 Août 1913 prescrit au Conservateur de transmettre, à l'expiration du délai d'un mois accordé aux parties pour transiger, le dossier de l'immeuble au secrétariat-greffe du tribunal le première instance. Il en sera de même lorsque le requérant, usant du droit que lui accorde l'article 96 du dahir foncier, formera un recours contre le refus du Conservateur d'opérer l'immatriculation, l'inscription ou la radiation qu'il a régulièrement sollicitée.

Le tribunal civil devient alors compétent pour dire le droit sur l'immeuble : la procédure est entrée dans la phase judiciaire [3].

---

(3) Dans la zone internationale de Tanger, un régime d'immatriculation foncière a été organisé en 1926 : le Conservateur y dispose de pouvoirs étendus qui lui permettent en cas d'oppositions, d'instruire le contentieux et de le régler, soit par un projet de titre, soit par un rejet de réquisition. Ce règlement provisoire pourra être l'objet de contredits de la part du requérant ou de l'opposant. Le contredit saisit le Tribunal mixte qui statue au fond, avec pleine compétence, pour approuver ou modifier le règlement opéré par le Conservateur. (Cf. P. LERIS, *L'Immatriculation Foncière à Tanger*, *B. Afr. Fr.*, 1926, suppl. p. 438.)

CHAPITRE II

La Phase Judiciaire

Les articles 32 et suivants du dahir foncier rendent les tribunaux français compétents *ratione materiæ* pour connaître du contentieux de l'immatriculation, quelle que soit la nationalité des parties engagées dans l'instance. Il y a là une exception remarquable à la règle posée par l'article 3 du Dahir d'Organisation Judiciaire et qui limite la compétence de nos juridictions en matière immobilière aux litiges dans lesquels des Français ou leurs assimilés sont en cause [1].

Toutefois, les articles 36 et 46 du dahir du 12 août 1913 prévoient que le Tribunal et la Cour d'Appel s'adjoindront, pour juger les procès d'immatriculation, deux assesseurs musulmans avec voix consultative. Il a paru, en effet, indispensable, alors que la compétence des magistrats français offre un caractère exceptionnel, de pla-

(1) Un dahir du 10 juin 1924 a créé au Tribunal de Casablanca une Chambre spécialement chargée du contentieux de l'immatriculation. Mais ce texte n'a pas établi par là une règle de compétence *ratione materiæ* excluant pour les affaires immobilières la compétence des autres Chambres ; il constitue simplement un règlement intérieur du Tribunal. (Dans ce sens. C. Rabat, 15 mars 1930, *Rec. Rabat*, 1930, 145.)

cer auprès d'eux des personnalités indigènes qui, sans avoir la responsabilité des décisions, puissent les éclairer utilement sur les règles du droit foncier local [2].

Ratione loci, le tribunal compétent est celui dans le ressort duquel se trouve situé l'immeuble litigieux. Cette règle reproduite de notre droit, se justifie par les avantages que présente pour le juge la proximité du fonds intéressé au cas où il croirait devoir se transporter sur les lieux.

La procédure en vigueur devant les tribunaux et la Cour d'Appel, en matière d'immatriculation, est assez différente de celle du droit commun. Nous allons en examiner les diverses phases, avant d'étudier les effets de la décision qui terminera le procès.

§ 1. — *De la Procédure.*

A) *De la Procédure en première instance.* — Le tribunal est saisi du contentieux de l'immatriculation non par les parties elles-mêmes, mais par le Conservateur de la Propriété Foncière ; la saisine s'opère par la seule transmission de la réquisition et du dossier des oppositions au secrétariat-greffe du tribunal de la situation de l'immeuble. Dès que ces documents sont parvenus au secrétariat, le Président désigne un juge rapporteur chargé de préparer la solution du litige (art. 32 d. 12 août 1913.)

---

(2) La présence d'assesseurs musulmans ne sera plus nécessaire pour les litiges qui, par la suite, naîtront au sujet de l'immeuble immatriculé.

Le juge-rapporteur met les opposants en demeure de payer dans le délai d'un mois, la taxe judiciaire de trois cents francs, faute de quoi, à moins d'avoir obtenu l'assistance judiciaire, « leur opposition sera considérée comme non avenue » (art. 31 du 18 janvier 1922) [3].

Il les met également en demeure de lui faire parvenir, dans les quinze jours, leurs pièces justificatives avec un mémoire. Ce délai est augmenté d'un jour par deux myriamètres de distance entre leur résidence et le siège du tribunal (art. 33.) M. Berge signalait, en 1917, les difficultés auxquelles se heurtait l'application de cette disposition. « Les indigènes, écrivait-il, ne comprennent guère l'utilité d'obéir ponctuellement à une invitation qui leur est faite au moyen d'un écrit qu'ils ne lisent pas (ils sont presque tous illettrés) et qu'ils ne comprennent pas ; ils détestent d'ailleurs aller dans les villes, où ils se heurtent maladroitement à des règlements inconnus et incompris ; encore plus répugnent-ils à se présenter à une juridiction dont ils ne savent rien, sinon qu'elle est redoutable, aussi prennent-ils le parti qui est le plus

(3) Certains tribunaux ont déclaré de semblables oppositions non avenues par des décisions rendues en Chambre du Conseil, laissant ainsi à l'opposant la faculté de reprendre la question au fond, après avoir acquitté la taxe. La Cour de Rabat, par arrêt du 13 février 1929, a condamné cette pratique et décidé que l'opposant débouté ou déchu faute de consignation fiscale ne pourrait faire revivre un contentieux *définitivement vidé par jugement passé en force de chose jugée*. La Cour d'Appel assimile par là, d'une façon complète, l'opposition considérée comme non avenue en la forme et la revendication reconnue mal fondée au fond. En présence de cette solution rigoureuse, on peut se demander si la caducité de l'opposition, qui résulte pleinement de la loi, a besoin d'être prononcée par une décision de justice et s'il ne serait pas préférable de subordonner l'enrôlement à la consignation de la taxe. (Voir cet arrêt dans *Rec. Lég. et Jur. Mar.*, 1930, 2, 73, et la note importante discutant la thèse de la Cour.)

conforme à leurs tendances et à leurs habitudes : ils ne font rien et attendent. [4] » Pour remédier à cet état de choses, il a été décidé que les mises en demeure adressées aux opposants indigènes leur seraient notifiées par les soins de l'autorité de contrôle dont ils dépendent (circ. du 20 janvier 1917.) L'autorité locale expliquera aux intéressés le sens de la formalité et la nécessité d'y répondre par la production des justifications utiles. Elle pourra même transmettre au tribunal les pièces demandées. Elle agira, d'ailleurs, de la même façon, à l'égard des colons européens. Grâce à ces mesures, grâce aussi à la pénétration chaque jour plus profonde des méthodes françaises au Maroc, il est permis de penser que la situation s'est actuellement améliorée et que la procédure de l'article 33 reçoit une efficace et large application.

Lorsque les justifications et les mémoires des opposants lui sont parvenus, le juge-rapporteur invite le requérant à en prendre connaissance au secrétariat et à produire dans les quinze jours son mémoire en réponse, avec pièces justificatives s'il y a lieu. Communication de la réponse et de ces pièces est faite aux opposants, suivant les règles de l'article 153 du Dahir de Procédure [5].

Les plus larges pouvoirs d'instruction sont accordés au juge-rapporteur par l'article 34 du dahir foncier remanié par le dahir du 23 février 1924. Le magistrat peut, soit d'office, soit à la demande des parties, se transporter sur l'immeuble en instance. Il peut aussi, avec l'assentiment du Président du tribunal, déléguer, pour ces

(4) BERGE, *op. cit.*, p. 251.
(5) BERGE, *op. cit.*, p. 255.

opérations, le juge de paix de la situation des lieux ou un de ses suppléants. « Il peut requérir l'assistance d'un géomètre foncier, après s'être entendu avec le Conservateur de la Propriété Foncière sur la désignation de cet agent, la date de son transport et la provision à consigner par l'intéressé suivant les travaux à effectuer. » (Art. 34.)

Le juge-rapporteur doit, enfin, recueillir ou provoquer toutes les déclarations qui lui paraissent utiles pour la mise en état de la procédure ; il entend notamment les témoins dont les parties sollicitent l'audition. Par ailleurs, il communique aux intéressés les observations que lui a suggérées l'examen des titres déposés, il leur signale les causes qui pourraient amener le tribunal à rejeter leur prétention et les engage à perfectionner leurs moyens [6].

Quand il estime l'affaire en état, le juge-rapporteur informe les parties, au moins huit jours à l'avance, de la date de l'audience, en leur rappelant qu'elles peuvent s'y présenter en personne ou par mandataire spécial (art. 35.)

Au jour fixé, l'affaire est appelée en audience publique. « A l'ouverture des débats, énonce l'article 37, le juge-rapporteur expose la procédure et indique les questions sans exprimer aucun avis. Puis les parties sont entendues, le Ministère Public donne ses conclusions et l'affaire est jugée soit immédiatement, soit après délibéré. »

---

(6) *Circulaire du Premier Président* du 10 juillet 1921.

Lorsque, en cours d'instance, le requérant retire sa réquisition ou acquiesce à l'opposition, ou encore lorsque l'opposant accorde mainlevée de son opposition, le tribunal se borne à en donner acte et renvoie le dossier au Conservateur qui prononce, s'il y a lieu, l'immatriculation de l'immeuble [7].

Aussitôt le jugement rendu, et au plus tard dans la huitaine, il est notifié aux parties. Cette notification indique qu'il peut en être interjeté appel ; elle fait également connaître les délais dans lesquels les intéressés pourront exercer cette voie de recours (art. 40.)

B) *De la Procédure en appel.* — En matière d'immatriculation l'appel est toujours recevable, quelle que soit la valeur de l'immeuble en instance. Il est porté devant la Cour d'Appel du Maroc qui siège à Rabat. Le délai ordinaire d'appel est fixé à deux mois par l'article 226 du Dahir sur la Procédure Civile. Ce délai est franc ; il court du lendemain de la notification du jugement aux intéressés. L'appel incident, à la différence de l'appel principal, n'est pas soumis à un délai fixe ; il peut être relevé par l'intimé pendant toute l'instance devant la Cour [8].

L'appel est formé au moyen d'une requête que l'on dépose au secrétariat de la Cour ou à celui du tribunal

---

(7) Il a été jugé à Casablanca, le 12 décembre 1916, que le Tribunal, alors même que l'opposant s'est désisté, doit s'assurer que l'immatriculation ne lésera aucun droit d'incapable ou d'absent. (*Rec. Lég. et Jur. Mar.*, 1917, 2, 53.)

(8) V. les délais et formes de l'appel dans GENTIL, *op. cit.*, p. 76 et sq.

dont le jugement est attaqué. Le secrétaire-greffier en délivre un récépissé. En même temps, le dossier de l'affaire est transmis, avec une expédition du jugement, au secrétariat de la Cour.

Dès la réception du dossier, le Premier Président en ordonne la communication au Ministère Public et nomme un conseiller rapporteur. Celui-ci fait sommer l'appelant de produire ses griefs et moyens, avec pièces justificatives, dans un délai de quinze jours. Il invite ensuite les intimés à prendre connaissance des pièces produites par l'appelant et à déposer, dans un délai égal, leurs mémoires en défense (art. 42 du dahir foncier.)

L'article 43 nouveau du Dahir Organique, modifié le 23 février 1924, accorde au conseiller-rapporteur les mêmes pouvoirs d'instruction très étendus que nous avons vus attribués au juge-rapporteur. Le magistrat de la Cour peut se transporter sur les lieux soit d'office, soit à la demande des parties, en se faisant au besoin assister d'un géomètre foncier. Il peut aussi, avec l'assentiment du Premier Président, déléguer pour ces opérations un magistrat du tribunal civil ou bien un juge de paix. Il convient néanmoins d'observer que le supplément d'instruction effectué par le conseiller-rapporteur est limité aux litiges soulevés en première instance par la réquisition. En effet, il ne peut être formulé par les parties, en appel, aucune demande nouvelle. Néanmoins, l'article 234 du Dahir de Procédure, auquel renvoie notre texte, autorise l'intervention en appel des personnes qui auraient le droit de former tierce opposition, c'est-à-dire des tiers auxquels on oppose une décision de justice qui

leur est préjudiciable parce que rendue en fraude de leurs intérêts. « L'intervention, explique M. Gentil [9], est bien une demande nouvelle ; on l'autorise, par une exception au principe, pour prévenir la tierce opposition. »

Lorsque le conseiller-rapporteur estime que la procédure est en état, il fait prévenir les parties quinze jours à l'avance de la date de l'audience (art. 44.)

L'affaire est jugée par la Cour en audience publique. Les débats commencent par le rapport du conseiller commis, qui expose la procédure et indique les questions à résoudre. Les parties sont ensuite entendues, personnellement ou par mandataire. Le ministère public donne ses conclusions et « l'arrêt intervient soit immédiatement, soit après délibéré, au plus tard trente jours francs après celui où l'affaire est venue au rôle pour la première fois. » (Art. 45.)

Aucune voie de recours ne peut être exercée par les parties contre l'arrêt rendu en matière d'immatriculation. L'article 45 du dahir foncier déclare, en effet, d'une façon expresse, que l'opposition n'est pas recevable. D'autre part, l'article 47 dispose que l'arrêt n'est susceptible de recours en cassation que sur pourvoi du Procureur Général et seulement dans l'intérêt de la loi. Encore ce pourvoi doit-il être formé dans le mois qui suit le prononcé de la décision attaquée. Il est d'ailleurs extrêmement rare qu'un Procureur Général ait besoin de recourir à ce moyen. La conscience professionnelle et les

(9) *Op. cit.*, p. 79.

solides connaissances juridiques des magistrats appelés à trancher au Maroc les conflits immobiliers sont de sûrs garants de leur respect des textes, dans leur lettre et dans leur esprit.

§ 2. — *Du fardeau de la preuve et de la portée de la décision de Justice.*

« Le tribunal, aux termes de l'article 37 du dahir foncier, se borne à statuer sur l'existence, la nature, la consistance et l'étendue du droit prétendu par les opposants. Il renvoie les parties, pour qu'il soit fait tel état de droit de sa décision devant le Conservateur seul compétent... pour admettre ou rejeter, en tout ou partie, la demande d'immatriculation. »

Il résulte de ce texte que *l'opposant est demandeur à l'instance* et que le requérant y figure comme défendeur. Il est d'ailleurs normal que l'opposant, qui a fait naître le procès en venant combattre la prétention du requérant, y joue le rôle de demandeur. Lorsqu'un même immeuble a donné lieu à des réquisitions émanant de requérants distincts, le requérant second en date doit logiquement être considéré comme opposant, par rapport au requérant initial dont il conteste le droit ; il prend donc à l'instance la qualité de demandeur [1].

La jurisprudence a dégagé de la règle posée par l'article 37 des conséquences fort importantes en ce qui touche

(1) Dans ce sens. C. Rabat, 10 nov. 1928, *Rec. Rabat*, 1929, 79.

d'une part le fardeau de la preuve, d'autre part la portée de la décision rendue et l'autorité de la chose jugée.

A) *De la preuve qui incombe à l'opposant.* — L'opposant, du moment qu'il agit comme demandeur, se trouve par cela même chargé du fardeau de la preuve : il est tenu d'établir « l'existence à son profit d'un droit réel inscriptible au Livre Foncier [2]. » Il fera cette preuve en produisant des titres capables de l'emporter sur ceux dont le requérant a appuyé sa réquisition. Le requérant peut, en principe, garder le silence ; mais, dans la pratique, il y a toujours discussion entre les adversaires par un échange de mémoires. Le tribunal est donc amené à mesurer la valeur respective des moyens invoqués par les parties.

La jurisprudence s'est efforcée d'établir une hiérarchie des différents modes de preuve sur lesquels les tribunaux sont appelés à fonder leurs décisions.

Les actes authentiques qui émanent des notaires français ou des secrétaires-greffiers l'emporteront sur les actes d'*adoul,* même homologués par le cadi. Les juges du contentieux ont en effet le pouvoir de rejeter les titres arabes réguliers et authentiques en la forme ; la preuve de la possession qu'ils établissent le plus souvent peut être combattue par la preuve contraire, et celle-ci peut résulter des constatations faites par le magistrat-rapporteur au cours de son transport sur les lieux et des dépositions reçues par lui [3].

(2) Casablanca, 28 mars 1925, *G. Trib. Mar.*, 23 avril 1925.
(3) C. Rabat, 14 mars 1922, *G. Trib. Mar.*, 4 mai 1922.

Le caractère de titre authentique appartient aux jugements du *Chraa* comme à tous les actes du cadi non attaqués par l'inscription de faux [4]. Ces jugements devenus définitifs s'imposent-ils aux magistrats français saisis des oppositions, lorsqu'il y a identité de litiges entre les mêmes parties au sujet du même immeuble ?

Il ne saurait évidemment être question de réviser, au contentieux de l'immatriculation, les procès entre indigènes définitivement tranchés par leurs juges naturels. Cependant les attributions légales des magistrats appelés à statuer en matière immobilière leur donnent le droit « de vérifier les productions des parties et d'examiner si elles constituent des titres sérieux en faveur de qui les invoquent. [5] » La Cour de Rabat, par arrêt du 28 avril 1925 [6] a concilié ces deux points de vue, en décidant « qu'il convient, pour établir les droits respectifs des parties, de se baser sur les titres et autres moyens produits par elles, plutôt que sur les décisions des tribunaux musulmans intervenues au sujet des immeubles litigieux, avant l'organisation actuelle des tribunaux chérifiens (décisions contradictoires et ne présentant pas un caractère définitif au point de vue de la chose jugée). » La Cour semble donc établir une distinction entre les décisions rendues par les juridictions musulmanes antérieurement à leur réorganisation par le Protectorat et les décisions postérieures à cette réforme : les premières pourraient être combattues par les titres et même par

(4) C. Rabat, 5 févr. 1924, *Rec. Rabat*, 1924, 509.
(5) Leris, *art. cit.* sur *Les Conflits de l'Immatriculation*, p. 30.
(6) *G. Trib. Mar.*, 22 octobre 1925.

les déclarations des parties ; les secondes, au contraire, une fois vérifiées et reconnues régulières, s'imposeraient au juge de l'immatriculation.

En l'absence de titres authentiques, les modes de preuve de la propriété selon le *Chraa* seront appliqués aux Marocains. Si le requérant, qui se prétend propriétaire, n'est pas en possession, il doit rapporter la preuve des vices de la possession non contestée de son adversaire. A défaut de cette preuve, la propriété de l'immeuble est attribuée à celui qui, depuis plusieurs années, occupe paisiblement, publiquement, sans interruption et à titre de propriétaire, la terre litigieuse par lui mise en valeur [7].

La sincérité et le mérite des preuves apportées par les parties étant ainsi appréciés, la solution du litige en découle naturellement : si les titres de l'opposant sont jugés supérieurs à ceux du requérant, l'opposant triomphe ; si, au contraire, ces titres ont une valeur moindre, l'opposition est déclarée mal fondée ; si, enfin, les titres produits de part et d'autre ont une valeur égale, l'opposant qui, ne l'oublions pas, est demandeur à l'instance et doit faire la preuve d'une supériorité, perd son procès faute d'avoir apporté cette preuve [8].

B) *Portée de la décision de justice.* — S'il est vrai que le tribunal doive se borner à statuer sur l'existence, la

(7) C. Rabat, 16 nov. 1921. (*G. Trib. Mar.*, 8 décembre 1921) et 24 nov. 1925 (*G. Trib. Mar.*, 4 février 1926.)

(8) Leris, *art. cit.*, p. 51.

nature, la consistance et l'étendue du droit invoqué par l'opposant (art. 37), un certain nombre de règles découlent de ce principe, règles qui s'imposent au juge et maintiennent dans de strictes limites l'étendue de son contrôle et la portée de ses décisions.

Une première application de l'article 37 conduit à décider que *le jugement qui intervient en matière d'immatriculation règle la situation de chaque opposant à l'égard du requérant.* Partant de cette idée, la Cour de Rabat a estimé que, quoique liées dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, deux oppositions constituent deux procès distincts soutenus contre le requérant à l'occasion de la même réquisition [9]. En conséquence, le tribunal n'a pas à trancher les contestations qui peuvent exister entre des opposants dont les prétentions sont contraires. L'opposant dont les droits ont été admis à l'encontre du requérant ne saurait donc se prévaloir de la chose jugée envers les autres opposants, bien que ceux-ci soient présents à l'instance ; pour établir sa propriété *erga omnes* il devra obtenir l'immatriculation à son profit du fond litigieux [10].

La Cour en a déduit l'irrecevabilité, faute d'objet, de l'appel interjeté par un opposant qui a succombé contre un opposant qui triomphe : les droits reconnus à celui-ci ne lèsent point les droits du premier puisqu'il n'y a pas chose jugée entre eux (même espèce.)

---

(9) 30 nov. 1921, *Rec. Lég. et Jur. Mar.*, 1923, 3, 54.

(10) C. Rabat, 31 janvier 1922, *Rec. Rabat*, 1922, 225. — A Tanger, au contraire, le jugement du Tribunal mixte a force de chose jugée contre tous les opposants.

Elle a également décidé que, « dans le cas de pluralité d'opposants et d'appel d'un seul, on ne doit pas appeler à la procédure les autres opposants qui, ayant été déboutés en première instance ou ayant donné main-levée, n'ont pas eux-mêmes relevé appel. » (Arrêt précité du 30 novembre 1921.)

Comme deuxième conséquence du principe posé par le législateur en l'article 37, on doit considérer que *le tribunal saisi du contentieux de l'immatriculation n'a pas à examiner le sérieux des droits du requérant en dehors de ceux contestés par l'opposition qui lui est soumise* [11].

Bien mieux, lorsque ni le requérant, ni l'opposant ne paraissent avoir de droit à la propriété de l'immeuble, le jugement se bornera à déclarer l'opposition mal fondée. Il appartiendra au Conservateur de sanctionner, par un refus d'immatriculation, la nullité du droit du requérant. Dans une espèce rapportée par M. Léris [12], le Tribunal de Casablanca, saisi d'oppositions à une réquisition comprenant des jardins et des marécages, avait statué sur les prétentions des opposants en les limitant aux jardins. En ce qui concernait les terres marécageuses, qui appartenaient de toute évidence au domaine public, il avait décidé que le requérant, pas plus que les opposants, n'avaient de droit sur elles. La Cour d'Appel de Rabat, par arrêt du 31 mars 1923, a réformé ce juge-

(11) C. Rabat, 14 mars 1922, *G. Trib. Mar.*, 4 mai 1922.

(12) P. Leris, *Compétence Administrative et Compétence Judiciaire en matière d'Immatriculation*, *Rec. Lég. et Jur. Mar.*, 1923, 3, 53.

ment et, se renfermant dans les limites assignées par la loi, a déclaré que « les premiers juges n'avaient pas à se prononcer sur les droits du requérant à la propriété des bandes marécageuses, après avoir écarté les prétentions des opposants à la propriété de cette partie de la réquisition. »

La jurisprudence a encore décidé, conformément au même principe, qu'une intervention, lorsqu'elle n'est pas dirigée contre le requérant, est irrecevable ; que le tribunal épuise sa compétence lorsqu'il statue sur le droit prétendu par les opposants et qu'il ne saurait, par suite, être saisi par voie de tierce opposition d'un contentieux intéressant un tiers qui n'a pas manifesté ses droits suivant les règles et dans les délais prévus au dahir foncier [13].

Cependant, un arrêt du 23 janvier 1924 [14] a admis l'intervention à l'instance, pendante devant le tribunal, de l'ayant-cause d'un opposant. La Cour paraît s'être exceptionnellement écartée ici des dispositions restrictives de la loi d'immatriculation, pour appliquer l'article 125 du Dahir sur la Procédure Civile, qui accorde le droit d'intervenir à tous ceux « qui ont un intérêt au litige engagé ». Une semblable intervention ne doit toutefois être reçue, en notre matière, que lorsqu'elle émane de personnes ayant un lien de droit avec les parties au procès, dont les conclusions sont les mêmes et ne posent au juge d'autres points à résoudre que ceux relevés par les oppo-

(13) Casablanca, 3 févr. 1929, *G. Trib. Mar.*, 11 mai 1929.
(14) C. Rabat, 23 janv. 1924, *Rec. Lég. et Jur. Mar.*, 1924, 2, 92.

sants. Ainsi comprise, l'intervention est de nature à éclairer le débat en apportant aux prétentions initiales des parties l'appui de moyens nouveaux [15].

L'application stricte des formules qui découlent de l'article 37 soulève quelques difficultés pratiques en ce qui concerne l'obligation pour l'autorité judiciaire de dire uniquement le droit de chaque opposant contre le requérant, sans que cette décision puisse produire entre les opposants les effets de la chose jugée. Lorsque plusieurs oppositions distinctes frappent le même bornage, si le tribunal déclare fondée l'une d'entre elles, il en résulte que les autres ne le sont pas : de la décision prononcée en faveur de l'une des parties naît un préjugé contre les autres. En fait, les juges ne peuvent s'empêcher de comparer les moyens des opposants entre eux ; mais, en rédigeant leur jugement, ils doivent s'abstenir de souligner les rapports logiques qui unissent les oppositions et les font réagir les unes sur les autres. Et M. Léris indique le procédé par lequel les tribunaux peuvent dire implicitement le droit entre les opposants tout en respectant la règle exceptionnelle qui veut que, dans un même procès, la décision produise effet entre certaines parties seulement : « examiner d'abord successivement les oppositions non fondées, retenir pour la fin l'opposition fondée et proclamer l'opposant victorieux seul et unique propriétaire [16]. » En agissant autrement les juges s'exposeraient à des contradictions.

---

(15) Cf. P. Leris, *L'Intervention devant le Tribunal en matière d'Immatriculation Foncière*, *Rec. Lég. et Jur. Mar.*, 1924, 3, 33.

(16) Leris, *Effet du jugement au contentieux de l'Immatriculation Foncière*, *Rec. Lég. et Jur. Mar.*, 1924, 3, 27.

Il ne semble pas, cependant, qu'il y ait un inconvénient quelconque à laisser le tribunal énoncer clairement dans le dispositif ce qui résulte des motifs et à faire produire à la décision judiciaire tous les effets de la chose jugée entre toutes parties à l'instance. Nous pensons, avec M. Léris, qu'il n'y aurait même à cela que des avantages. Certes, l'opposant qui a eu gain de cause et dépose, par la suite, une réquisition, ne peut voir son ancien adversaire, le précédent requérant, se dresser contre lui, puisque le procès est jugé entre eux ; mais il pourra connaître l'obstacle d'oppositions émanant de ses anciens co-opposants. « Il pourra y avoir un nouveau débat entre les mêmes intervenants à l'ancienne procédure. Ce résultat sera d'autant plus choquant que, dans son premier jugement, le tribunal, en déclarant l'opposition fondée, aura dit l'opposant propriétaire.

En faisant produire au jugement tous les effets qu'on est en droit d'en attendre, on éviterait de remettre en question les mêmes difficultés, on gagnerait du temps, on empêcherait que le procès ne survive à la décision qui devait y mettre fin. [17]. »

Nous ne saurions terminer l'étude de la décision de justice intervenant au contentieux de l'immatriculation, sans observer qu'elle *n'est pas directement exécutoire entre les parties en cause*. En effet, aux termes de l'article 37, § 3, précité, le tribunal renvoie les parties, pour qu'il soit fait tel état de droit du jugement rendu, devant

(17) Léris, *art. cit.*, p. 31.

le Conservateur seul compétent pour rejeter ou admettre la réquisition.

C'est là une conséquence de la distinction établie par le régime foncier marocain entre les attributions de l'autorité judiciaire et celles de l'autorité administrative : le tribunal est compétent pour juger les oppositions, mais le Conservateur a seul qualité pour prononcer l'immatriculation et rendre opposable à tous le droit inscrit par lui sur le Livre Foncier. Seul, le titre dressé par le Conservateur, en conformité de la décision judiciaire intervenue, établira donc les droits du requérant sur la propriété contestée [18]. Quant à l'opposant qui triomphe, nous savons déjà qu'il doit, pour que sa propriété soit définitivement reconnue, déposer une réquisition et obtenir, après la publicité d'usage, l'immatriculation de l'immeuble.

Le Conservateur garde ainsi toute son indépendance vis-à-vis de l'autorité judiciaire et n'est pas lié, — comme cela existe en Tunisie, — par la décision du tribunal. *Il peut refuser d'immatriculer le fonds litigieux, alors même que le jugement ou l'arrêt a reconnu implicitement le droit du requérant, après avoir déclaré les oppositions mal fondées.* Une pareille éventualité se présente, bien entendu, très rarement. Il est, cependant, un cas où le Conservateur doit nécessairement prendre une décision de rejet : lorsqu'il découvre que le jugement repose sur une erreur matérielle. La jurisprudence lui refuse, en

(18) Par suite, le juge des référés est incompétent pour ordonner l'expulsion d'un opposant dont la prétention a été reconnue mal fondée par arrêt de Cour, alors que la demande d'expulsion repose uniquement sur l'arrêt rendu et que l'urgence n'est pas justifiée. (C. Rabat, 11 mars 1924, *G. Trib. Mar.*, 9 octobre 1924.)

effet, dans cette hypothèse, le pouvoir de saisir à nouveau du contentieux de l'opposition les juges qui en ont déjà connu [19]. Il lui appartient donc de rejeter par décision motivée la demande d'immatriculation.

Ce refus d'immatriculation est susceptible d'un recours devant l'autorité judiciaire, qui se trouve ainsi obligée d'examiner l'affaire dans les conditions que nous allons exposer.

§ 3. — *Du recours contre les décisions de rejet prononcées par le Conservateur.*

L'article 96 du dahir fondamental ouvre un recours devant le tribunal de première instance contre les décisions du Conservateur prononçant le refus d'une immatriculation, d'une inscription ou d'une radiation de droit réel immobilier.

Le requérant, auquel fait grief la mesure entreprise, saisit le tribunal par requête introductive formée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision de rejet (art. 10 de l'arrêté viziriel du 3 juin 1915.) L'autorité judiciaire, que nous avions vue jusqu'ici juger les seules oppositions, devient dans ce cas particulier, juge de la réquisition. Elle doit, dès lors, procéder à une instruction complète de cette réquisition et, se substituant au Conservateur, apprécier le droit du requérant au moyen de ses titres et des éléments de la procédure.

En l'absence d'un texte précis, on a longuement discuté

(19) C. Rabat, 28 mars 1928, *Rec. Rabat*, 1928, 454.

sur le caractère juridique de ce recours. Certains ont considéré le Conservateur comme un juge foncier du premier degré, irresponsable vis-à-vis du requérant de la décision qu'il a prise, le tribunal, juge d'appel de cette décision, statuant en dernier ressort. Telle n'est pas, au contraire, l'opinion de la jurisprudence.

Un jugement rendu le 7 mai 1923 par le tribunal de Casablanca [20] a nettement précisé que le Conservateur est une autorité administrative et qu'en rejetant une réquisition il demeure dans le cercle de ses attributions normales. Le tribunal est bien le juge au premier degré de la décision du Conservateur et, dans le silence des textes, le jugement qu'il prononce reste susceptible d'appel devant la Cour.

D'autre part, aux termes du jugement précité, « le Conservateur ne saurait être appelé en instance pour y jouer le rôle de défendeur. Il a pris sa décision de rejet en tant qu'autorité administrative. Il est dessaisi par cette décision même. Seule elle est au procès sans qu'on puisse y attraire l'autorité qui l'a rendue. Le Conservateur n'a pas à venir défendre sa décision devant l'autorité judiciaire, ni à recevoir de cette autorité des instructions en vue de la réformer. Tout au plus conçoit-on que le juge rapporteur puisse demander au Conservateur, à titre officieux et purement bénévole, tel renseignement qui pourrait lui paraître nécessaire pour les besoins de son instruction. »

---

(20) *Rec. Lég. et Jur. Mar.*, 1923, 2, 158, et la note discutant, avec plus ou moins de bonheur, la thèse du Tribunal.

Enfin, la Cour de Rabat, dans un arrêt rendu le 12 avril 1930 [21], a décidé que les dépens de l'action judiciaire engagée pour faire apprécier par les tribunaux si le refus du Conservateur est ou non justifié, doivent être mis à la charge de celui-ci quand il est déclaré mal fondé dans son refus, alors même que ni sa responsabilité de droit commun ni sa responsabilité spéciale pour erreur, omission, irrégularité ou nullité n'auraient été en jeu. Il doit surtout en être ainsi quand le particulier qui triomphe ne se voit reprocher aucune négligence.

*
* *

Le recours du particulier devant l'autorité judiciaire en cas de rejet de sa réquisition par l'autorité administrative apparaît donc comme un utile contrepoids aux pouvoirs très étendus que la loi foncière marocaine accorde au Conservateur. La jurisprudence conserve à ce recours le caractère pleinement contentieux qui semble résulter de l'esprit même du dahir organique.

En dehors de cette éventualité, somme toute exceptionnelle, les tribunaux, loin de chercher à étendre leur compétence, se sont au contraire maintenus dans les strictes limites que le législateur a voulu leur assigner. Ainsi se trouve respectée la séparation des pouvoirs de l'Administration et du Juge, qui est la caractéristique essentielle du régime foncier marocain, et qui contribue à en assurer l'efficacité.

(21) *G. Trib. Mar.*, 21 juin 1930.

CONCLUSION

Le régime de l'immatriculation foncière, qu'un dahir du 2 juin 1923 avait déjà rendu applicable aux biens des tribus berbères, était étendu par dahirs des 2 mars 1926, 30 mai 1929, 20 novembre 1929 et 21 mars 1930, à de nouveaux territoires avancés et aux périmètres de certains centres urbains de l'intérieur ; ce même dahir du 21 mars 1930, en créant une Conservation de la Propriété Foncière à Fez, portait le champ d'action de la nouvelle législation immobilière jusqu'aux extrêmes limites du Maroc pacifié.

En même temps, le Protectorat poursuivait le développement de la colonisation officielle par l'attribution de « lots de colonisation », prélevés sur les terres *maghzen*, en vue de peupler le Maroc d'agriculteurs de profession et d'amener, par l'exemple, les indigènes à la pratique de la culture européenne. Un dahir du 5 décembre 1925 venait permettre d'immatriculer ces lots dans quelque partie de l'Empire Chérifien qu'ils soient situés.

Ainsi, depuis la cessation des hostilités, chaque année a vu s'accroître le nombre des propriétés urbaines et rurales inscrites au Livre Foncier Marocain.

Sans doute n'a-t-on pas manqué de critiquer certaines particularités de l'organisation foncière issue des dahirs. Les partisans du système tunisien, surtout, ont reproché au régime marocain d'établir un partage trop net de compétence entre l'Administration et la Justice, d'investir le Conservateur de pouvoirs absolus, alors que les tribunaux, protecteurs habituels de la propriété individuelle, se bornent à jouer un rôle de second plan.

Nous avons dit comment, grâce au recours de l'art. 96, grâce aussi à l'action en indemnité accordée par la loi aux victimes éventuelles de l'immatriculation administrative, l'équilibre nous paraissait maintenu entre l'autorité judiciaire et l'Administration.

D'ailleurs, ce sont là, avant tout, critiques de théoriciens, et leurs auteurs se voient obligés de reconnaître le succès remporté dans le domaine pratique par le système foncier marocain, à côté du... demi-succès obtenu en Tunisie.

Si le législateur du Maroc a préféré au contrôle judiciaire le contrôle administratif, c'est que ce dernier lui a paru plus simple, plus rapide et plus souple, par suite mieux adapté aux besoins de la colonisation européenne dans ses rapports avec les occupants indigènes. Pour reprendre la formule de M. Mesureur [1], « l'immatriculation n'est pas une solution du problème de l'appropriation individuelle. Elle confirme simplement la propriété individualisée. A ce titre, elle constitue un élément d'ordre et de régularité remarquable. » A ce titre, — et

(1) *Op. cit.*, p. 74.

sous réserve des quelques réformes de détail qui nous ont paru désirables, — elle contribue à l' « œuvre agricole féconde qui assurera au Maroc, en collaboration étroite avec nos protégés, les plus sûres et plus heureuses destinées [2]. »

Quelques chiffres vont rendre sensibles les progrès accomplis par l'immatriculation foncière depuis les premières années de son fonctionnement ; ils seront à notre étude la meilleure conclusion.

De 1915 à 1922, le nombre total des réquisitions déposées dépassait 6.000 pour une proportion d'oppositions d'environ 12 %. A partir de 1922, avec la pénétration de l'immatriculation dans le *bled*, réquisitions et oppositions augmentent : 641 réquisitions sont formées par des indigènes en 1923, 1.225 en 1924, 2.401 en 1926, pour atteindre en 1928 le chiffre de 4.019 et en 1929 celui de 3.741. Le nombre des requérants suit une progression égale : il passe de 732 (1923) à 1.521 (1928) et 1.455 (1929). Il est intéressant de noter que, dès 1924, le nombre des réquisitions déposées annuellement par des indigènes est double, parfois triple de celui qui lui correspond chez les européens. Beaucoup de ces réquisitions, il est vrai, sont rejetées ou frappées d'oppositions ; néanmoins des titres chaque année plus nombreux sont délivrés aux indigènes : 226 en 1924, puis 477, 654, 699, 897, et 1.127 (en 1929), tandis que, pour la même période, les immatricu-

(2) *Le Temps*, 24 avril 1931, Suppl. colonial, *Maroc. Une Etape de la Colonisation Rurale.*

lations prononcées au profit de requérants français sont de : 560, 837, 724, 576, 636 et 1.167.

Dans la seule année 1930, 4.515 réquisitions ont été déposées (1.439 par des Français, 316 par des Etrangers, et *2.760 par des Indigènes*). 2.936 titres de propriété ont été délivrés (dont 1.376 à des indigènes), pour une superficie de 119.857 hectares, représentant une valeur totale de 167.973.900 francs.

L'immatriculation des propriétés rurales est opérée suivant un rythme qui ne se ralentit pas. Le nombre des immeubles immatriculés, qui n'était que de 2.806 pour 266.000 hectares en 1926 et de 3.700 pour 311.000 hectares en 1927, a atteint 4.776 en 1928, 6.291 en 1929 et 8.074 pour 564.000 hectares en 1930.

Au cours de cette année 1931, le Gouvernement du Protectorat a entrepris, sur l'initiative de M. Lucien Saint, une révision des lots de colonisation. Des mesures ont été prévues pour augmenter la superficie des lots trop exigus et pour en attribuer de nouveaux, plus importants. Nul doute qu'à cette extension du peuplement agricole ne corresponde un nouvel accroissement de la propriété immatriculée.

Un bon régime foncier doit, avant tout, favoriser le crédit hypothécaire. C'est là, peut-on dire, son rôle essentiel, car la terre ne saurait se passer de capitaux. Le propriétaire en a besoin, comme les autres producteurs, pour obtenir du sol, auquel il incorpore son travail, le meilleur rendement. Sous ce rapport, le dahir du 29 octobre 1924, modifié le 25 novembre 1925, qui institue au

Maroc le crédit hypothécaire à long terme, dans le cadre de la législation foncière nouvelle, a donné les meilleurs et les plus rapides résultats.

Un dahir du 9 mai 1923 avait déjà organisé le crédit collectif à court et à moyen termes en créant des *Caisses de Crédit Agricole Mutuel*. Pour compléter cette organisation, le Protectorat eut l'idée d'adapter aux besoins de la colonisation la *Caisse de Prêts Immobiliers du Maroc*, qui avait été créée en 1920 en vue de favoriser la propriété urbaine avec le concours du Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie. Désormais, tout propriétaire d'un bien foncier immatriculé et tout acquéreur d'un lot de colonisation immatriculé ou en instance d'immatriculation peut obtenir de la *Caisse de Prêts Immobiliers* des avances dont le montant atteint 60 % de la valeur de l'immeuble.

Nous avons dit comment, par le moyen de l'hypothèque sur soi-même, les prêts pouvaient être réalisés soit en espèces, soit contre remise de cédules hypothécaires négociables et spécialement garanties par l'inscription. La *Caisse des Prêts* se procure les fonds nécessaires par l'émission de bons hypothécaires, analogues aux obligations foncières de la métropole. La durée des prêts consentis varie entre cinq et trente ans ; leur taux est égal aux taux d'émission des bons, majoré de 2 % pour les frais généraux.

Afin d'apporter directement son aide à la colonisation, le Protectorat verse pour le compte des emprunteurs agricoles à long terme des ristournes d'intérêts calculées de façon que l'exploitant ne supporte pas pendant les premières années une charge hors de proportion avec les béné-

fices normaux de son entreprise. En contre-partie, l'emprunteur est obligé d'affecter les sommes prêtées à des améliorations foncières utiles et permanentes.

Jusqu'ici l'idée ingénieuse de la cédule négociable n'a pas encore été appliquée. Les emprunteurs ont toujours préféré recevoir du numéraire et, sous cette forme, le total des prêts réalisés par la *Caisse de Prêts Immobiliers* est passé de 6.206.173 francs au 31 décembre 1925 à 186.757.658 francs au 1er janvier 1931. Sur ce nombre, 1.390 prêts, pour un montant de 150.642.058 francs, sont des prêts ruraux, alors que 242 seulement sont gagés par des immeubles urbains pour un montant de 36.115.600 francs.

Ainsi les prêts à long terme, remboursables par annuités, permettent aux propriétaires d'immeubles immatriculés d'amortir peu à peu les frais qu'ils ont engagés pour l'acquisition et l'aménagement de leurs exploitations.

*
* *

Est-il possible de tirer du Livre Foncier Marocain quelque enseignement en faveur d'une réforme éventuelle du régime établi en France par la loi du 23 mars 1855 ?

Ce n'est pas le lieu de rappeler, une fois de plus, les imperfections du système français ; elles sont, d'ailleurs, unanimement reconnues. On sait de même qu'une Commission Extraparlementaire du Cadastre fut instituée en 1891 pour préparer la réforme hypothécaire et l'introduction en France des livres fonciers. Cette Commission travailla jusqu'en 1905. En 1896, le Garde des Sceaux Dar-

lan déposa un projet qui souleva certaines critiques et n'aboutit jamais. Le même échec accueillit, en 1894, le plan de réforme rédigé par le Comité des Notaires des départements. D'autres propositions se sont fait jour depuis lors, qui n'ont pas connu un sort meilleur. Telle est celle déposée en 1900 par M. Chastenet, et celle de MM. Thézard et Girard que le Sénat vota en 1908. Ce dernier projet, tout en laissant subsister les principes de la loi de 1855, instituait la transcription des partages, des mutations par décès et des actes extrajudiciaires emportant résolution d'un acte antérieurement transcrit.

Dès objections d'ordre théorique et pratique se sont jusqu'ici élevées contre la création en France d'un système d'immatriculation foncière. On a d'abord déclaré qu'une pareille réforme était inutile car les évictions y sont rares... La force probante absolue qui s'attache aux livres fonciers les rendrait plus rares encore. On a reproché à cette force probante elle-même de faire de la propriété une concession de l'Etat. A cela ne peut-on répondre par l'exemple du régime marocain, que l'investiture officielle intervient seulement comme la conséquence d'une large et efficace publicité ?

Certes, il existe entre la France, pays de traditions et de solides principes juridiques, et le Maroc, pays neuf, des différences trop profondes pour qu'on puisse prétendre avec quelque sérieux transporter chez nous l'ensemble du système marocain. C'est ainsi qu'on ne saurait, sans bouleverser profondément notre droit civil, décider que la propriété ne se transfère plus entre les

parties par le seul consentement, et qu'une inscription est nécessaire pour obtenir ce résultat.

Mais peut-être serait-il possible d'instituer la publicité des causes de résolution et l'obligation de respecter les aliénations consenties à des tiers de bonne foi, sans s'éloigner par trop des traditions nationales. Le Code Civil a consacré à différentes reprises la déchéance des droits du propriétaire quand ils sont en conflit avec ceux des tiers acquéreurs : la révocation d'une donation pour cause d'ingratitude, par exemple, n'est plus possible lorsque l'immeuble est sorti des mains du donateur (art. 958) ; de même l'action résolutoire du vendeur d'immeuble disparaît avec le privilège, faute d'inscription en temps utile par la seule transcription de la revente (art. 7 de la loi du 23 mars 1855.) D'autre part, la jurisprudence valide les constitutions de droits réels consenties au profit de tiers par l'héritier apparent... Il suffirait, d'ailleurs, que la personne intéressée à se prévaloir d'une cause de résolution se réservât l'exercice de l'action par une prénotation sur le livre foncier.

L'obstacle le plus sérieux à la réalisation d'une réforme foncière, et qui a toujours paru insurmontable, résulte de l'extrême morcellement du sol nécessitant la réfection entière du cadastre. Celui-ci ne donne plus, en effet, à beaucoup près, le plan actuel de la propriété en France.

Toutefois, cette objection a perdu de sa force depuis que la loi du 1er juin 1924 a maintenu, dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, en l'adaptant aux principes de notre Code Civil, le régime

foncier qui y était en vigueur avant le rattachement de l'Alsace-Lorraine à la France [3].

Nous trouvons, en effet, en Alsace, un système de feuillets classés par noms de personnes. Chaque feuillet correspond à un seul immeuble et un répertoire des immeubles facilite les recherches en renvoyant au registre foncier. Une concordance étroite existe, d'autre part, entre les registres fonciers et le cadastre. Tout changement dans la situation juridique de la propriété est signalé par le Bureau Foncier au Service du Cadastre. Réciproquement, le Cadastre informe le Bureau Foncier des modifications survenues dans la physionomie matérielle de l'immeuble.

Le transfert de la propriété et des autres droits réels demeure, d'ailleurs, soumis, entre les parties, à la règle de l'article 1138. Ce transfert, pour être inscrit, doit résulter d'un acte notarié. Quand l'acte n'a pas été passé devant notaire, il perd toute valeur s'il n'est suivi dans les six mois d'un acte authentique ou d'une demande de justice.

L'existence d'un droit n'est pas subordonnée à son inscription et celle-ci reste une mesure de publicité. Cependant, la cession d'un droit entre vifs ou à cause de mort doit obligatoirement être inscrite, sous peine de non-opposabilité aux tiers, dans les termes de la loi du 23 mars 1885 et du Code Civil. Enfin, le principe de la

---

(3) V. l'étude du régime Alsacien-Lorrain dans PLANIOL et RIPERT, *Traité Pratique et Théorique de Droit Civil Français*, III, et G. DEREUX, *L'Evolution actuelle de la Notion de Livre Foncier*, *Rev. Trim. de Droit Civil*, 1925, 282.

force probante absolue de l'inscription, qui « fait, dit l'exposé des motifs, trop bon marché des droits des propriétaires non inscrits », est résolument écarté. Une présomption d'existence est seule établie en faveur du droit inscrit, présomption qui admet la preuve contraire.

Ainsi les principales objections qui ont toujours paru s'opposer à l'introduction en France d'un système de livres fonciers semblent aujourd'hui assez facilement réfutables. Le succès du Livre Foncier Marocain, l'expérience plus récente et tout aussi concluante du régime alsacien-lorrain devraient permettre d'envisager, grâce aux exemples qu'ils nous proposent, la réforme, dans un avenir prochain, de notre législation immobilière.

Vu : *Le Président de la Thèse,*
Roger LENOAN.

Vu : *Le Doyen de la Faculté,*
Charles BODIN.

Vu et permis d'imprimer.
Rennes, le 29 Octobre 1931.
Le Recteur de l'Académie,
Georges DAVY.

Liste chronologique des principaux Documents législatifs cités.

1912. — 30 Mars : Traité de Protectorat.

1913. — 12 Août : *Dahir Organique sur l'immatriculation des immeubles.*

12 Août : Dahir sur l'organisation judiciaire.

12 Août : Dahir sur la procédure civile.

12 Août : Dahir formant Code des obligations et contrats.

1914. — 1er Juillet : Dahir sur le domaine public.

7 Juillet : Dahir réorganisant les juridictions indigènes.

31 Août : Dahir sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire.

29 Septembre : Dahir plaçant sous séquestre les biens meubles et immeubles des sujets allemands et austro-hongrois.

1915. — 1er Juin : Dahir fixant les dispositions transitoires pour l'application du dahir sur l'immatriculation.

2 Juin : *Dahir fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés.*

3 Juin : A. V. édictant les détails d'application du régime foncier.

4 Juin : A. V. portant réglementation sur le service de la Conservation de la Propriété Foncière.

1916. — 3 Janvier : Dahir sur la délimitation des immeubles domaniaux.

3 Mars : Dahir fixant les frais d'instance en matière d'immatriculation.

27 Octobre : Dahir portant modification au dahir sur l'immatriculation.

1917. — 11 Mars : Dahir instituant à Oudjda une Conservation de la Propriété Foncière.

11 Mars : A. V. complétant et modifiant l'A. V. du 4 juin 1915.

2 Mai : Dahir complétant le dahir sur l'immatriculation.

24 Septembre : Dahir modifiant le dahir sur l'immatriculation.

6 Octobre : Dahir rendant applicable à l'annexe indépendante des Zaër le dahir sur l'immatriculation.

10 Novembre : Dahir sur les Associations Syndicales de Propriétaires urbains.

1918. — 10 Juin : *Dahir ayant pour objet de restreindre l'intervention des Parquets dans la procédure d'immatriculation.*

1919. — 27 Avril : Dahir organisant la tutelle administrative des collectivités indigènes et réglementant l'aliénation des biens collectifs.

25 Octobre : Dahir instituant une Conservation Foncière à Rabat.

8 Novembre : Dahir modifiant le dahir sur le domaine public.

1920. — 27 Avril : Dahir complétant et modifiant le dahir sur la procédure civile.

3 Juillet : Dahir relatif à la liquidation des biens meubles et immeubles appartenant à des ressortissants allemands.

21 Août : Dahir rendant applicable dans diverses régions le dahir sur l'immatriculation.

1er Septembre : Dahir complétant l'art. 3 du dahir d'organisation judiciaire.

1921. — 7 Février : Dahir instituant le tribunal d'appel du *Chraa*.

10 Mars : Dahir modifiant l'art. 10 du dahir sur l'immatriculation en ce qui concerne les biens indivis.

14 Mars : Dahir modifiant le dahir sur la délimitation des immeubles domaniaux.

27 Août : Dahir relatif à la liquidation des biens meubles et immeubles appartenant à des ressortissants autrichiens.

5 Décembre : Dahir rendant applicable aux lots de colonisation le dahir sur l'immatriculation.

1922. — 18 Janvier : Dahir instituant la taxe judiciaire.

24 Mai : *Dahir relatif à l'immatriculation des immeubles domaniaux.*

10 Juin : *Dahir sur l'immatriculation des immeubles urbains.*

15 Juin : Dahir portant règlement des aliénations consenties par les indigènes des tribus berbères.

1923. — 20 Mars : Dahir instituant une Conservation Foncière à Meknès.

27 Mars : Dahir complétant l'art. 158 du dahir du 2 juin 1915.

2 Juin : Dahir rendant applicable aux terres collectives des tribus berbères le dahir sur l'immatriculation.

15 Septembre : Dahir portant règlement minier au Maroc.

25 Septembre : Dahir créant une Conservation Foncière à Meknès.

1924. — 18 Février : Dahir portant règlement de la délimitation des terres collectives.

23 Février : Dahir modifiant les art. 34 et 43 du dahir sur l'immatriculation.

4 Octobre : A. V. modifiant l'art. 17 de l'A. V. du 3 juin 1915.

29 Octobre : Dahir instituant de nouvelles formes de crédit hypothécaire.

1925. — 4 Mai : Dahir organisant le notariat français au Maroc.

25 Novembre : Dahir modifiant le dahir du 29 octobre 1924.

1926. — 2 Mars : Dahir étendant à de nouveaux territoires le dahir sur l'immatriculation.

1927. — 25 Juin : Dahir relatif à l'immatriculation des immeubles domaniaux.

25 Juin : Dahir relatif à l'immatriculation des immeubles ayant fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

29 Juin : A. V. concernant les tarifs d'immatriculation.

1929. — 27 Mars : A. V. concernant les tarifs d'immatriculation.

30 Mai : Dahir étendant au périmètre urbain de certains centres le dahir sur l'immatriculation.

30 Juillet : Dahir étendant à de nouveaux territoires le dahir sur l'immatriculation.

20 Novembre : Dahir étendant à de nouveaux territoires le dahir sur l'immatriculation.

1930. — 21 Mars : Dahir instituant une Conservation Foncière à Fez.

24 Décembre : A. V. modifiant l'A. V. du 4 juin 1915.

BIBLIOGRAPHIE

ADER. — *Le Régime Foncier Marocain*, thèse, Toulouse, 1920.

AMAR. — *L'Organisation de la Propriété Foncière au Maroc*, thèse, Paris, 1912.

Annuaire Economique et Financier, 1929, Rabat, Résidence Générale.

BAQUÉ DE SARIAC. — *De la Propriété Immobilière en Droit Musulman*, thèse, Paris, 1924.

S. BERGE. — *La Justice Française au Maroc*, Paris, 1917.

J. BERNARD. — *L'Immatriculation Foncière* (trois conférences), Rabat, 1923.

Bulletin de l'Afrique Française (*Comité de l'Afrique Française*, 21, rue Cassette, Paris).

A. COLIN et H. CAPITANT, *Cours Elémentaire de Droit Civil Français*, I, *Les Biens*.

H. GAILLARD. — *La Réorganisation du Gouvernement Marocain*, Paris, 1916. (Publication du *Comité de l'Afrique Française*).

M. GENTIL. — *La Procédure Civile au Maroc*, Bordeaux, 1916.

A. GIRAULT. — *Principes de Colonisation et de Législation Coloniale*, V (*L'Afrique du Nord. La Tunisie et le Maroc*), Paris, 1928.

GOULVEN. — *Traité de Législation Marocaine*.

GUILLOUARD. — *Traité des Privilèges et des Hypothèques*, I, Paris, 1896.

A. GUIRAUD. — *L'Immatriculation Foncière au Maroc*, Paris, 1930.

A. LANDRY et J. DEPAULE. — *Les Séquestres de Guerre au Maroc*, Imprimerie Officielle, Rabat, 1919.

G. LÈBRE. — *De l'Etablissement du Protectorat de la France au Maroc et spécialement du Régime Foncier*, thèse, Paris, 1914.

MESUREUR. — *Le Régime Foncier Indigène au Maroc*, thèse, Paris, 1920.

L. MILLIOT. — *Recueil de Jurisprudence Chérifienne*, I, II, III, Paris, 1920-1924.

M. PLANIOL. — *Traité Elémentaire de Droit Civil*, I, *Des Biens*.

PLANIOL et RIPERT. — *Traité Pratique de Droit Civil Français*, III, *Les Biens*.

Recueil de Jurisprudence et de Législation Marocaines (*Recueil Penant*, 33, Chaussée d'Antin, Paris). Articles de MM. CUSY, GAUCHAT, LÉRIS, REY, RIVIÈRE.

Revue Politique et Parlementaire, 1923 ; article de M. LÉRIS : *L'Evolution de la Propriété au Maroc et les Progrès de l'Immatriculation Foncière*.

Revue des Sciences Politiques, 1930 ; article de M. RIVIÈRE : *Le Régime Foncier au Maroc*.

P.-L. RIVIÈRE. — *Traités, Codes et Lois du Maroc*, 1923-1925 et suppléments.

P.-L. RIVIÈRE. — *Précis de Législation Marocaine*, Paris, 1927.

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS 9

INTRODUCTION 11

§ 1. — De la Propriété Foncière Indigène 13

§ 2. — De la Propriété des Etrangers 18

§ 3. — Les Fraudes. Insécurité de la Propriété non Immatriculée 21

§ 4. — Création du Livre Foncier Marocain 25

— *PREMIÈRE PARTIE* —

De l'Organisation non Contentieuse de l'Immatriculation

TITRE PREMIER

De la Procédure Normale d'Immatriculation

Chapitre Premier

De la Réquisition d'Immatriculation et du Bornage 37

§ 1. — Du Dépôt de la Réquisition 37

A) Des personnes qui peuvent requérir l'Immatriculation 37

B) Des formes de la Réquisition 40

§ 2. — Recevabilité et Publicité de la Réquisition. L'Avis de Bornage 43

§ 3. — Du Bornage 47
A) Des personnes convoquées au bornage 47
B) Des opérations de bornage. Leur publicité ; leur caractère provisoire 49

CHAPITRE II

De la Situation de l'Immeuble en Instance d'Immatriculation 57

§ 1. — Du Dessaisissement Provisoire des Juridictions de Droit commun 58
A) Du Dessaisissement des Juridictions Indigènes 61
B) Du Dessaisissement des Juridictions françaises 69

§ 2. — Des Mutations et Constitutions de Droits réels sur l'Immeuble en Instance d'Immatriculation et de leur Publicité 73
A) Etendue de la publicité des droits constitués sur l'Immeuble en Instance d'Immatriculation 74
B) Des effets de la publicité des droits constitués sur l'Immeuble en Instance d'Immatriculation 79

CHAPITRE III

Du titre Foncier et de ses Effets immédiats 85

§ 1. — De l'Etablissement du Titre 87

§ 2. — Caractère définitif et inattaquable du Titre. Sa Publicité 90

CHAPITRE IV

De la Publicité des Droits Réels acquis sur les Immeubles Immatriculés et de ses Effets .. 97

§ 1. — Inscription des Actes qui modifient la situation de l'Immeuble 97

A) Etendue de la Publicité par inscription ... 97

B) Formes de l'Inscription 105

C) Effets de l'Inscription et Sanction du défaut d'Inscription 110

§ 2. — De la Prénotation 113

A) De la Prénotation requise en vertu d'un titre 115

B) De la Prénotation requise en vertu d'une ordonnance du Président ou d'une demande en Justice 117

TITRE DEUXIÈME

DE CERTAINES PROCÉDURES EXCEPTIONNELLES D'IMMATRICULATION

CHAPITRE PREMIER

De l'Immatriculation obligatoire 121

§ 1. — De l'Immatriculation en cas d'Aliénation ou d'Echange d'Immeubles domaniaux et d'Echange de *Habous* publics 122

§ 2. — De l'Immatriculation ordonnée au cours d'une Saisie Immobilière 126

§ 3. — De l'Immatriculation des Immeubles Urbains redistribués 129

§ 4. — De l'Immatriculation des Biens de Tribus 131

Chapitre II

De l'Immatriculation prononcée d'office 137

§ 1. — De l'Immatriculation des Immeubles domaniaux délimités ou déclassés du Domaine Public 138

§ 2. — De l'Immatriculation des Immeubles ayant fait l'objet d'une Expropriation pour cause d'utilité publique 142

§ 3. — De l'Immatriculation des terres collectives délimitées 144

DEUXIÈME PARTIE

Le Contentieux de l'Immatriculation

Chapitre Premier

La Phase Administrative : Oppositions, Conciliation et Arbitrage 149

§ 1. — Des Oppositions 149

A) Des personnes qui peuvent former opposition 150

B) Délais et Formes des Oppositions 153

§ 2. — De la Conciliation et de l'Arbitrage 156

A) Action conciliatrice des Autorités de Contrôle 157

B) La Commission Permanente de Conciliation 158

C) De l'Arbitrage 160

CHAPITRE II

La Phase Judiciaire 163

§ 1. — De la Procédure 164

A) De la Procédure en première instance.... 164

B) De la Procédure en appel 168

§ 2. — Du fardeau de la preuve et de la portée de la décision de Justice 171

A) De la preuve qui incombe à l'Opposant ... 172

B) Portée de la décision de Justice 174

§ 3. — Du recours contre les décisions de rejet prononcées par le Conservateur 181

CONCLUSION 185

LISTE CHRONOLOGIQUE DES PRINCIPAUX DOCUMENTS LÉGISLATIFS CITÉS 195

BIBLIOGRAPHIE 201

IMPRIMERIE FR. SIMON, RENNES